CVILLE PLANS TOGETHER

¡Bienvenido!

LA REESCRITURA DE ZONIFICACIÓN

JORNADA DE PUERTAS ABIERTAS DE LA COMUNIDAD

JUNE 27, 2022

4:00-8:00 PM Reunión de puertas abiertas (No hay presentación)

Objetivo de esta jornada de puertas abiertas:

- Poner en marcha el proceso de revisión por parte de la comunidad del primer informe de la reordenación de la zonificación, **el informe de diagnóstico y enfoque de la zonificación**.
- Comprender los conceptos y el enfoque descritos en el informe.
- Recoger los comentarios e ideas de la comunidad relacionados con este informe.

Traducción

- Hay personal que habla español y puede facilitar la traducción. Por favor, infórmenos en la mesa de registro si desea hablar con alguien.

Por favor, pase por las estaciones para saber más sobre el Informe y hablar con el personal de la Ciudad y el Equipo Consultor.

Hasta el mes de agosto, le invitamos a revisar y comentar nuestra propuesta de reordenación de la zonificación.

Ver el informe
CvillePlansTogether.com

FLOWCODE PRIVACY.FLOWCODE.COM

Complete el formulario
surveymonkey.com/r/Cville4es

FLOWCODE PRIVACY.FLOWCODE.COM

Consulte el folleto para obtener más información sobre cómo compartir sus comentarios. También hay un formulario en papel disponible hoy.

1

ESTACIÓN 1
INTRODUCCIÓN

VISIÓN GENERAL DE CVILLE PLANS TOGETHER

Cville Plans Together es una oportunidad para que la comunidad en su conjunto actualice la visión de futuro de la ciudad, centrándose en la ***equidad*** y la ***asequibilidad*.**

Plan de Vivienda Asequible (2021)
Una estrategia unificada para alojar a los residentes de Charlottesville

Actualización del Plan Integral (2021)
Orientar las formas en que la ciudad cambiará y crecerá en el futuro

ESTAMOS AQUÍ: REESCRITURA DE LA ZONIFICACIÓN

Actualización de la ordenanza de zonificación (en curso)
Garantizar que el desarrollo se realice de forma clara y eficaz, y trabajar para corregir las injusticias relacionadas con el uso del suelo

1 Diagnóstico + Enfoque de zonificación
Revisión de la Comunidad: Primavera-verano 2022

Diagnóstico: Una revisión de la capacidad de la Ordenanza de Zonificación existente para implementar los conceptos adoptados del Plan Integral y una revisión de la ordenanza de zonificación existente en términos de "mejores prácticas" para la zonificación moderna

Enfoque: Identificar un menú de necesidades y alternativas para la reescritura de la zonificación

2 Ordenanza de zonificación
Revisión de la Comunidad: Finales de 2022 (aprox.)

Mapa de zonificación: Muestra qué distritos de zonificación se aplican a qué parcelas
Descripciones de los distritos: Normas de diseño y uso para distritos específicos
Normas de desarrollo: Normas que se aplican generalmente a todos los distritos de zonificación
Administración: Procesos para aplicar las normas de zonificación

3 Audiencias de zonificación + Adopción
Principios-mediados de 2023 (aprox.)

La Comisión de Planificación celebra una audiencia pública y hace una recomendación al Ayuntamiento

El Consejo Municipal celebra una audiencia pública y vota si adopta o no la ordenanza de zonificación

Objetivo de la reordenación de la zonificación

- Garantizar que la Ordenanza de Zonificación apoye el Plan Integral (incluido el Mapa de Uso Futuro del Suelo) y otros planes adoptados, como los Planes de Áreas Pequeñas y el Plan de Vivienda Asequible.
- Mitigar los defectos y barreras al desarrollo previamente identificados por el personal de planificación de la ciudad, los funcionarios elegidos y designados, y otros miembros de la comunidad.
- Crear una zonificación que sea más fácil de leer, entender y aplicar para todos.

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

CVILLE PLANS TOGETHER

"Zonificación" se refiere a la normativa que regula el desarrollo de los edificios y el uso del suelo

- Garantiza que se construyan edificios y se utilice el suelo de forma que se promuevan resultados positivos para la comunidad.
- Aplica el Plan Integral y otros documentos que describen las políticas de uso del suelo de la ciudad.

Elementos centrales de la zonificación

- **Mapa de zonificación:** Divide la ciudad en distritos de zonificación. Las normas y reglamentos de los distritos determinan la forma urbana y los usos del suelo permitidos en cada parcela.
- **Ordenanza de zonificación:** El conjunto de normas y reglamentos que regulan la forma construida y el uso de los terrenos privados. La Ordenanza incluye generalmente tres secciones:
  - ***Distritos y usos*** *(normas y usos para distritos específicos)*
  - ***Normas de desarrollo*** *(se aplican generalmente a todos los distritos)*
  - ***Administración*** *(que identifica los procesos de aplicación de las normas de la ordenanza)*

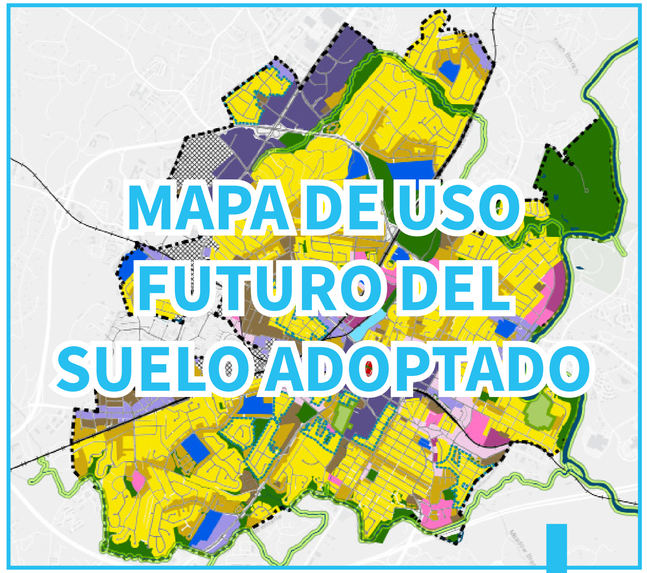
¿Quiere saber más sobre la zonificación? ¡Escanee aquí!

Zoning Overview

FLOWCODE PRIVACY.FLOWCODE.COM

El Mapa de Zonificación y el Mapa de Uso Futuro del Suelo están relacionados pero no son lo mismo

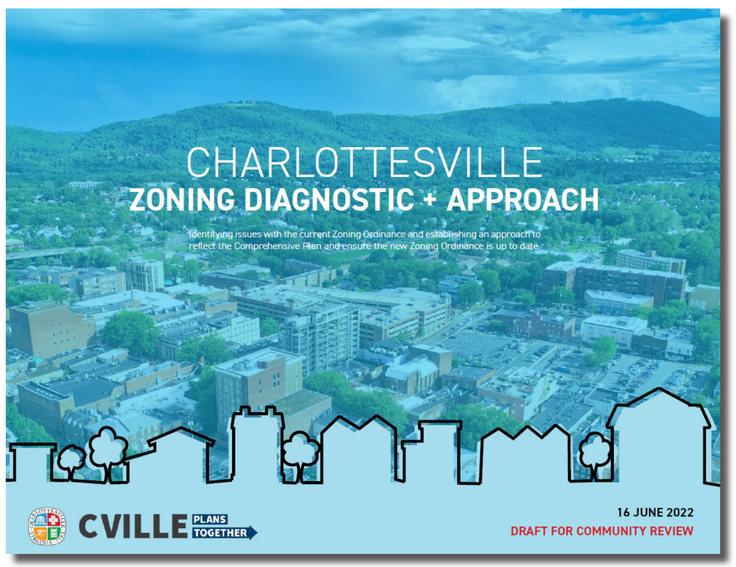
- El Plan Integral y el Mapa de Uso Futuro del Suelo establecen la visión a largo plazo y los objetivos políticos de la ciudad.
- El **Mapa de Uso Futuro** del Suelo es una guía visual para las decisiones sobre el uso del suelo, las recalificaciones y los permisos de uso especial.
- **La Ordenanza de Zonificación** es una de las principales herramientas para aplicar las visiones y objetivos de los planes.
- El **mapa de zonificación** describe los distritos que tienen requisitos específicos de desarrollo.
- El Mapa de Uso Futuro del Suelo se utilizará como guía para el nuevo mapa de zonificación, pero las categorías y descripciones de uso del suelo son más generales de lo que serán en el mapa de zonificación y la ordenanza.



INTRODUCCIÓN AL INFORME DE DIAGNÓSTICO Y ENFOQUE DE LA ZONIFICACIÓN

¿Qué es el Informe de Diagnóstico + Enfoque?

- Este documento identifica los problemas de la actual Ordenanza de Zonificación y establece un enfoque propuesto para la reescritura de la zonificación.
- Esto no propone un proyecto de mapa de zonificación o proyecto de texto de zonificación.
- El informe esboza un conjunto de cambios propuestos. El propósito de este evento y el período de comentarios de la comunidad de verano es para recoger las opiniones sobre este enfoque antes de compartir un proyecto de mapa de zonificación y el texto.


CHARLOTTESVILLE
ZONING DIAGNOSTIC + APPROACH
Identifying issues with the current Zoning Ordinance and establishing an approach to reflect the Comprehensive Plan and ensure the new Zoning Ordinance is up to date
CVILLE PLANS TOGETHER
16 JUNE 2022
DRAFT FOR COMMUNITY REVIEW

Escanee aquí para ver el informe

Las estaciones de la casa abierta Proporcionar una visión general del informe

- Estación 1: Introducción (Esta estación)
- Estación 2: Zona para más viviendas asequibles
- Estación 3: Prueba del distrito residencial
- Estación 4: Mejores normas de zonificación
- Estación 5: Siguientes pasos e información sobre los agentes de pares (Peer Engagers)

Para más detalles relacionados con la información compartida en las estaciones 1 a 4, consulte el Informe de Diagnóstico + Enfoque

INTRODUCCIÓN *ÁREA DE COMENTARIOS*

CVILLE PLANS TOGETHER

¿Tienes alguna pregunta sobre este apartado?

¿Hay alguna otra idea que crea que deberíamos considerar en relación con esta sección?

2

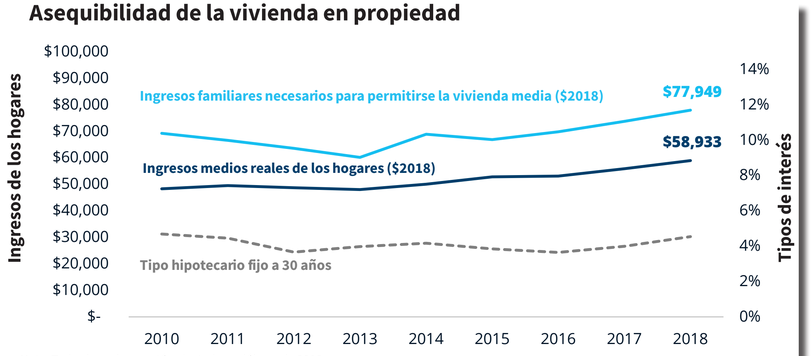
ESTACIÓN 2
ZONA PARA MÁS
VIVIENDAS ASEQUIBLES

ZONA PARA MÁS VIVIENDAS ASEQUIBLES: *INTRODUCCIÓN*

CVILLE PLANS TOGETHER

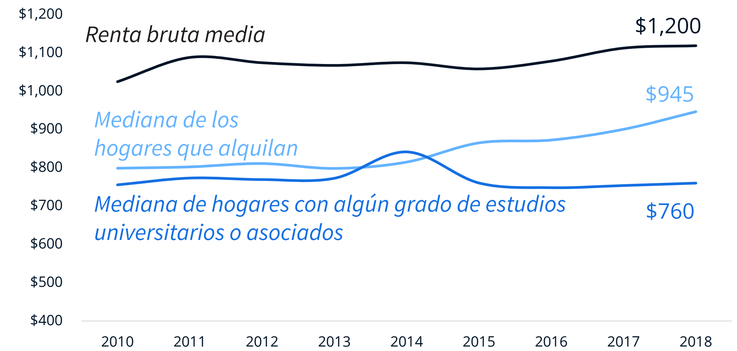
Charlottesville tiene importantes problemas de vivienda

Asequibilidad de la vivienda en propiedad



Nota: Todos los valores están ajustados a dólares de 2018.
Fuente: Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2010-2018; datos económicos de la Reserva Federal.

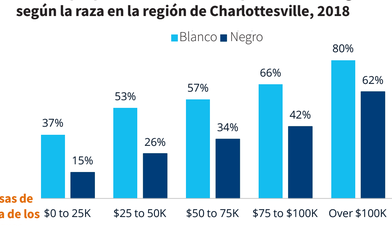
Renta bruta media frente a lo que puede pagar el hogar medio de un inquilino



Fuente: Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2010-2018; Cifras ajustadas a la inflación.

Cambio en la propiedad de la vivienda, 2010-2018	**+13%** Hogares blancos	**-12%** Hogares negros
Valor medio de la vivienda, 2018	**$345,961** En grupos de bloques censales de mayoría blanca	**$193,920** En grupos de bloques censales de mayoría negra

Tasa de propiedad de la vivienda por banda de ingresos según la raza en la región de Charlottesville, 2018



Fuente: Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2010-2018, Datos quinquenales de la microencuesta de uso público (PUMS) 2014-2018 para el área de microdatos de uso público que contiene Charlottesville

Los planes recientes han identificado varias estrategias potenciales de asequibilidad relacionadas con el uso del suelo

"Crear más oportunidades de vivienda en los barrios con viviendas históricamente excluyentes, al tiempo que se minimiza el desplazamiento de los barrios con muchos residentes de bajos ingresos".

"Revisar las regulaciones y los procesos de aprobación de desarrollos para aumentar la oferta de viviendas y frenar el aumento del costo de las mismas, protegiendo al mismo tiempo a las comunidades de menores ingresos y otras comunidades marginadas."

Plan de vivienda asequible (marzo de 2021)

Plan integral (noviembre de 2021)

Prevé más opciones de vivienda en toda la ciudad

Identifica las "Áreas Comunitarias Sensibles" que la demografía indica que pueden ser sensibles a las presiones de desplazamiento

Proponemos varias herramientas nuevas o actualizadas para abordar la asequibilidad a través de la zonificación

Se necesitan varios cambios en la zonificación

- Permitir más unidades en cada parcela zonificada para una sola unidad en la actualidad
- Permitir más opciones de alquiler y propiedad
- Crear incentivos de zonificación y adoptar una política de zonificación de inclusión
- Crear un conjunto de herramientas para evitar el desplazamiento de las comunidades en riesgocommunities

¿Qué es una vivienda "asequible"?

Se considera vivienda asequible aquella que puede obtenerse por el 30% o menos de los ingresos de un hogar.

Para un hogar de 4 personas, el AMI de Charlottesville es de 93.700 dólares; el 30% del AMI es de 28.100 dólares.

Para algunos niveles de ingresos, como para los que ganan el 30% de la renta media del área (AMI) o menos, puede ser necesaria una subvención pública significativa para producir viviendas.

En otros niveles de asequibilidad, las políticas de uso del suelo, incluyendo la zonificación, pueden tener un impacto más sustancial, pero la subvención adicional puede reforzar aún más la creación de unidades.

ZONIFICACIÓN INCLUSIVA

CVILLE PLANS TOGETHER

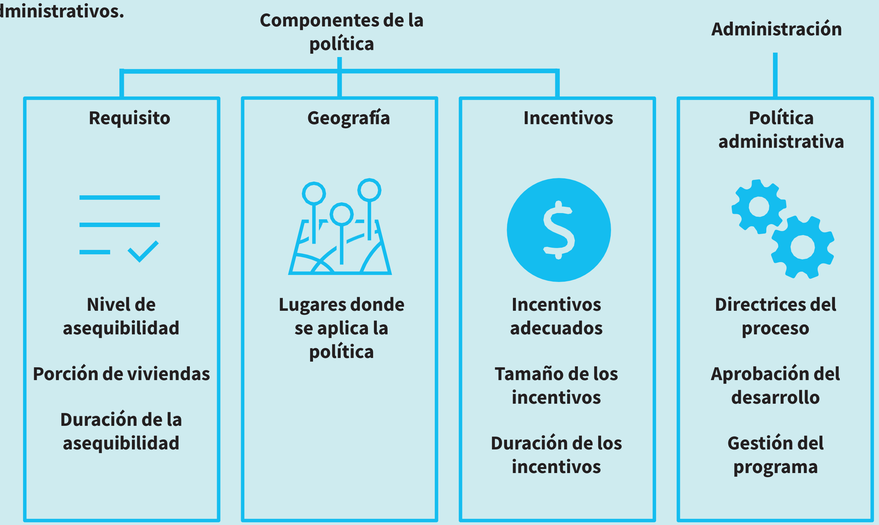
Inclusionary Zoning

- La zonificación inclusiva está permitida en Charlottesville por el artículo 15.2-2304 del Código de Virginia. A través de esta legislación, la ciudad puede incentivar la inclusión de un determinado porcentaje de unidades en un desarrollo que son asequibles a los hogares en o por debajo de un nivel específico de ingresos, **para crear viviendas asequibles que el mercado no construiría.**
- En la mayoría de los mercados, esto conduce a un nivel de asequibilidad de alrededor del 60% del AMI para el 8-12% de las viviendas y poco cambio neto en el ritmo general de desarrollo.

Una política de zonificación inclusiva incentiva la inclusión de viviendas asequibles dentro de los nuevos desarrollos a precio de mercado

- Las políticas de zonificación inclusiva pueden **incentivar** a los promotores para que incluyan viviendas asequibles en urbanizaciones a precio de mercado, a menudo a cambio de incentivos como la bonificación de la densidad o la reducción de impuestos.
- Los alquileres de las viviendas asequibles se fijan en relación con **la renta media de la zona (AMI)**, que es la renta de la familia media de la región.

El diseño de una política de zonificación de inclusión debe tener en cuenta la asequibilidad de las viviendas requeridas, los incentivos apropiados para compensar los costes del promotor y las necesidades y procesos administrativos.



Objetivos del diseño del programa de zonificación inclusiva

Asegurarse de que el programa se ajusta a las condiciones del **mercado inmobiliario local**.

Realizar un análisis financiero para **comprender el impacto de cualquier requisito y el conjunto de incentivos** que pueden utilizarse para compensar ese impacto.

Considerar y **equilibrar** la asequibilidad requerida, los incentivos adecuados para compensar los costes del promotor y las necesidades y procesos administrativos de la ciudad.

Buscar **el mayor nivel de asequibilidad** que sea viable en el mercado.

Crear un programa que esté en consonancia con **los principios de la vivienda justa** y que sea **equitativo** a la hora de asignar las unidades de vivienda asequibles nuevas o adicionales para los hogares cualificados.

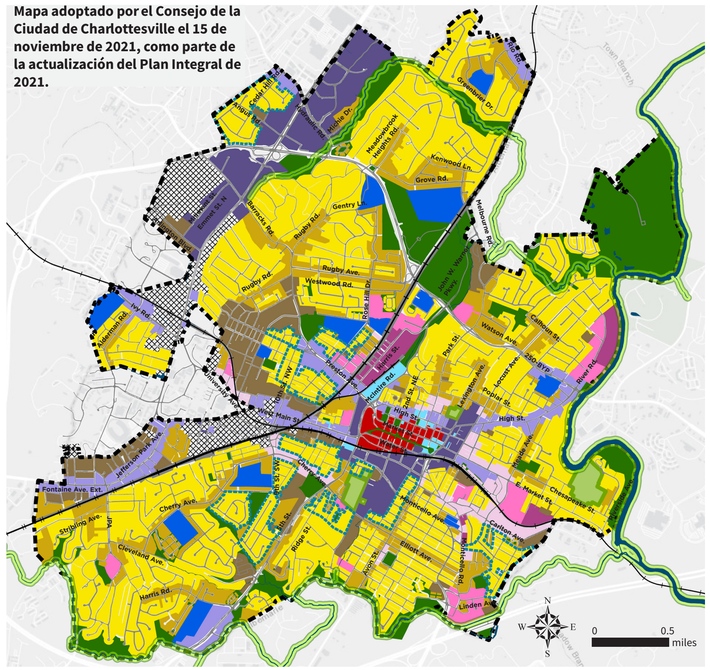
Garantizar que las unidades **sean asequibles durante el mayor tiempo posible o a perpetuidad**, de modo que siempre estemos añadiendo a la oferta de viviendas asequibles, no reemplazando las unidades asequibles perdidas.

REDUCIR LOS POSIBLES DESPLAZAMIENTOS

CVILLE PLANS TOGETHER

Visión general de las zonas sensibles de la comunidad

- El Plan Integral identifica varias áreas como vulnerables al riesgo de desplazamiento debido a una combinación de factores demográficos, incluyendo la raza, la etnia y los ingresos. Varias de estas zonas (denominadas “zonas sensibles de la comunidad” en el Plan Integral) también están sometidas a la presión de la reurbanización debido a su proximidad a la UVA y al centro de Charlottesville.
- La reescritura de la zonificación considerará varias formas de reducir el potencial de desplazamiento en estas áreas.


Fontaine Ave. Ext.
Cherry Ave.
Harris Rd.
Cleveland Ave.
Ethelynd Ave.
Jefferson Park Ave.
Monticello Rd.
Ridge St.
Rugby Rd.
Rugby Ave.
Gentry Ln.
Emmet St N
Barracks Rd.
Alderman Rd.
Ivy Rd.
Arlington Blvd.
Massie Rd.
Westwood Rd.
Hydraulic Rd.
Meadowbrook Heights Rd.
Kenwood Ln.
Grove Rd.
Hollsinger Rd.
Greenbrier Dr.
Greenbrier Cir.
Wertland St.
Wertland Ct.
Wertland Pl.
Wertland Ln.
Wertland Ter.
Wertland Ave.
Wertland Rd.
Watson Ave.
Fairway Dr.
Fairway Cir.
Fairway Ln.
Fairway Ct.
Fairway Pl.
Fairway Ter.
Fairway Rd.
Fairway Ave.
Fairway Blvd

ANÁLISIS DE LA TASA DE CAMBIO ESPERADA: *RESUMEN DEL PROCESO*

CVILLE PLANS TOGETHER

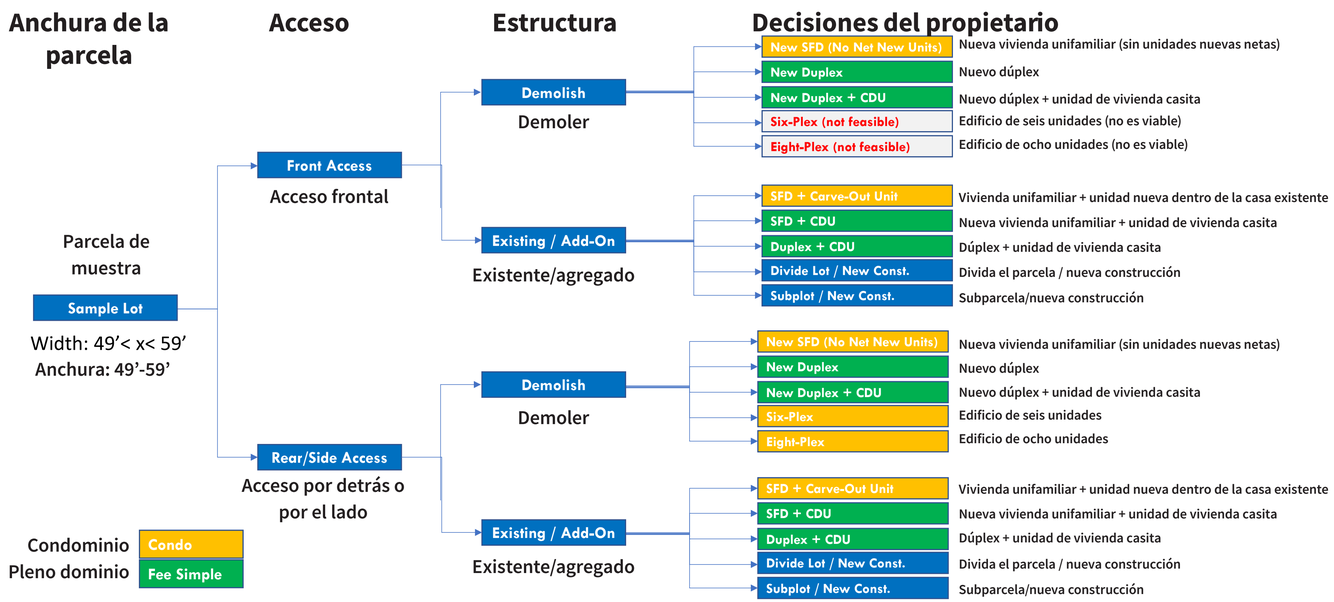
Proceso de comprobación de los factores de mercado y reurbanización

- La actualización de la zonificación es el siguiente paso para permitir que se desarrollen más tipos de vivienda en la ciudad, y se entiende que se producirá algún cambio con el nuevo código. Sin embargo, hay muchos otros factores que influyen en la viabilidad y el ritmo de la construcción de viviendas de relleno, y es importante tener un conocimiento realista de la rapidez con la que se producirá el cambio, así como del número de nuevas unidades residenciales (asequibles y a precio de mercado) que es probable que se produzcan.
- **En un próximo informe, se evaluarán los escenarios de desarrollo y las herramientas de zonificación propuestas para comprender el ritmo de cambio previsto y el impacto en la oferta de viviendas asequibles una vez adoptada la nueva zonificación.**

Estudiar los factores potenciales del mercado y crear árboles de decisión para varios escenarios para alimentar el modelo

El ritmo de reurbanización depende del tipo de propietario y de las respuestas individuales al mercado.

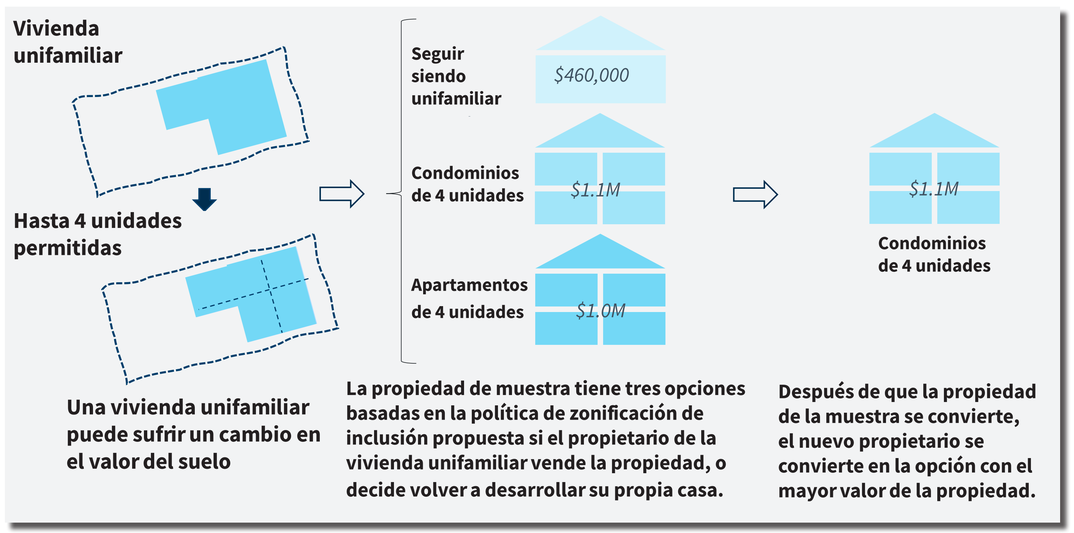
- Los propietarios de viviendas son menos sensibles a los cambios de precios, responden al envejecimiento, al cambio de tamaño de las familias y a los cambios de trabajo.
- Los propietarios de inmuebles de inversión (con inquilinos) sólo son propensos a reurbanizar cuando tiene sentido desde el punto de vista financiero.



Modelar los cambios de zonificación propuestos y las probabilidades de cambio resultantes en función de una serie de factores

Estamos investigando las probabilidades resultantes de rotación para desarrollos prototípicos en las áreas Residencial General y Residencial de Intensidad Media.

- El modelo determinará la viabilidad financiera de la reurbanización y, a continuación, estimará la probabilidad de que esas propiedades sean reurbanizadas con unidades adicionales a lo largo del tiempo.
- En combinación con los patrones de desarrollo existentes y las tasas de rotación de las viviendas, estimaremos el total de viviendas adicionales que podrían crearse, tanto para las unidades a precio de mercado como para las asequibles.


Vivienda unifamiliar
Hasta 4 unidades permitidas
Una vivienda unifamiliar puede sufrir un cambio en el valor del suelo
Seguir siendo unifamiliar
$460,000
Condominios de 4 unidades
$1.1M
Apartamentos de 4 unidades
$1.0M
La propiedad de muestra tiene tres opciones basadas en la política de zonificación de inclusión propuesta si el propietario de la vivienda unifamiliar vende la propiedad, o decide volver a desarrollar su propia casa.
$1.1M
Condominios de 4 unidades
Después de que la propiedad de la muestra se convierte, el nuevo propietario se convierte en la opción con el mayor valor de la propiedad.

ZONA PARA MÁS VIVIENDAS ASEQUIBLES *ÁREA DE COMENTARIOS*

CVILLE PLANS TOGETHER

¿Tienes alguna pregunta sobre este apartado?

¿Hay alguna otra idea que crea que deberíamos considerar en relación con esta sección?

3

ESTACIÓN 3

PRUEBA DEL DISTRITO RESIDENCIAL

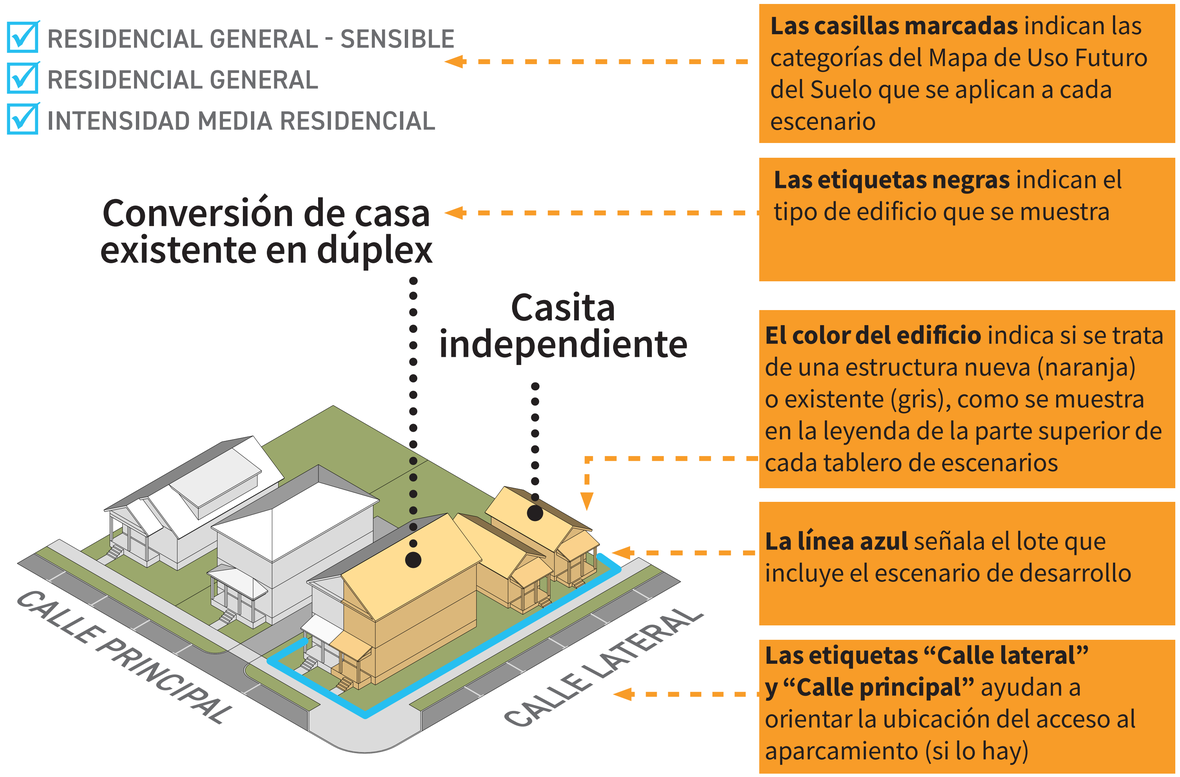
PRUEBA DEL DISTRITO RESIDENCIAL: *INTRODUCCIÓN*

CVILLE PLANS TOGETHER

Visión general

- Explore ejemplos de lo que podría construirse en las áreas designadas como Residencial General y Residencial de Intensidad Media en el Mapa de Uso Futuro del Suelo.
- El ejercicio de prueba residencial ilustra el máximo potencial de desarrollo (pero no necesariamente el nivel de desarrollo probable) de una parcela.
- El énfasis de esta modelización es ilustrar lo que las normas permitirían sólo desde la perspectiva de la zonificación.

Lo que verá en los gráficos del escenario


RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
RESIDENCIAL GENERAL
INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL
Las casillas marcadas indican las categorías del Mapa de Uso Futuro del Suelo que se aplican a cada escenario
Conversión de casa existente en dúplex
Las etiquetas negras indican el tipo de edificio que se muestra
Casita independiente
El color del edificio indica si se trata de una estructura nueva (naranja) o existente (gris), como se muestra en la leyenda de la parte superior de cada tablero de escenarios
La línea azul señala el lote que incluye el escenario de desarrollo
CALLE PRINCIPAL
CALLE LATERAL
Las etiquetas "Calle lateral" y "Calle principal" ayudan a orientar la ubicación del acceso al aparcamiento (si lo hay)

Basándonos en el ejercicio de modelización descrito en esta estación, hemos elaborado las siguientes recomendaciones para la ordenanza de zonificación:

Recomendaciones Para La Aplicación Del Uso De La Tierra

- Crear dos categorías separadas de distritos de zonificación basados en la forma de construcción y el número de unidades:
  - Distritos a escala de casa para tipos de viviendas de relleno a pequeña escala que implementan Residencial General - categorías del uso de la tierra Residenciales Sensibles y Generales
  - Distritos a escala mediana para tipos de vivienda de relleno de escala moderada que implementan la categoría de uso de suelo de intensidad media
- Crear requisitos variables o distritos separados para las áreas comunitarias sensibles, con requisitos adicionales para proporcionar unidades asequibles y reducir el riesgo de desplazamiento.

Recomendaciones generales

- Modificar los requisitos de retroceso existentes para que coincidan mejor con los patrones de desarrollo existentes y proporcionar flexibilidad para el desarrollo de relleno
- Reducir o eliminar los requisitos de estacionamiento, especialmente para desarrollos que ofrecen unidades asequibles
- Cuando el desarrollo sensible al contexto y la conservación de las estructuras existentes sea una prioridad, considere lo siguiente:
  - Requisitos variables de altura y anchura de los edificios
  - Requisitos variables de cobertura de parcela y de retranqueo en función del tamaño de la parcela, permitiendo que las parcelas más pequeñas tengan una mayor cobertura que las más grandes

TIPOS DE CARCASA UTILIZADOS PARA LAS PRUEBAS

Es importante señalar que estos no son los únicos tipos de vivienda que serían factibles, y el estilo de vivienda representado es genérico.

CVILLE PLANS TOGETHER

Tipo 1: Casa existente + unidades o estructuras adicionales

- Se modifica la casa existente o se añaden estructuras adicionales a la parcela.
- La reducción o eliminación de los requisitos de aparcamiento es un componente esencial para este tipo de vivienda, ya que la estructura existente suele suponer un reto para acceder a la parte edificable de la parte Detrás del solar alrededor de la casa existente.

CARVE-OUT UNIT

CARRIAGE HOUSE

ATTACHED OR DETACHED COTTAGE

ACCESSORY COMMERCIAL UNIT

Tipo 2: Plexos a escala de vivienda

- De tamaño y escala similares a las viviendas unifamiliares.
- Puede ser una conversión de una casa existente o un nuevo desarrollo.
- El aparcamiento suele estar separado del edificio para que la escala y la huella del edificio sean reducidas.

DUPLEX + TRIPLEX

COTTAGE COURT

FOURPLEX (OR QUAD-PLEX)

LIVE-WORK FOURPLEX

Tipo 3: Plexos de escala media

- Generalmente son similares en anchura a las viviendas unifamiliares, pero suelen ser edificios ligeramente más altos o profundos.
- Dependiendo del número y el tamaño de las unidades, estos plexos son edificios de 2 a 3 plantas.
- Suelen estar situados en una parcela similar a la de las viviendas unifamiliares que los rodean, pero también pueden dar a un patio o zona verde compartida.

5- TO 12-UNIT APARTMENT

COURTYARD APARTMENT

Tipo 4: Casas adosadas

- Unidades estrechas con entradas individuales organizadas en filas.
- Su altura puede variar entre los edificios de 2 y 4 plantas y suelen tener entre 2 y 10 unidades en fila (edificio único).
- El estacionamiento suele estar debajo de la unidad en la parte Detrás, en una casa de carruajes independiente o en un terreno compartido detrás del edificio.

TYPICAL ROWHOUSE

TOWNHOUSE COURT

STACKED TOWNHOUSE (“TWO OVER TWO”)

TOWNHOUSE CLUSTER

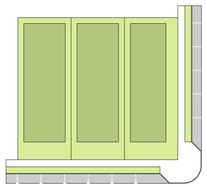
TIPOS DE LOTE PARA LAS PRUEBAS

CVILLE PLANS TOGETHER

Consideraciones clave

- Las normas de zonificación actuales no reflejan el carácter construido existente de Charlottesville, especialmente en los barrios caracterizados por tener lotes estrechos.
- Las normas de zonificación actuales para los lotes crean inconformidades debido a los requisitos de gran fachada y retroceso, y reducen la flexibilidad para el desarrollo de relleno.
- La reducción o eliminación de los requisitos de estacionamiento proporciona flexibilidad para apoyar una menor cobertura total del lote, una mayor protección de los árboles, una mayor asequibilidad, y la capacidad de mantener una estructura existente.

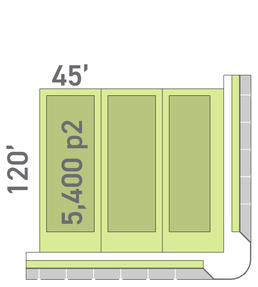
Parcelas estrechas



PARCELAS ESTRECHAS

El tamaño más pequeño:45' x 120'
Retirada de la calle delantera: 15'
Retirada de la calle lateral: 10'
Retroceso lateral: 5'
Distancia a la parte Detrás: 5'
Aparcamiento requerido: Ninguno

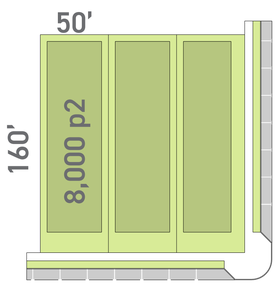
- Lo más habitual es encontrarlo en las zonas más antiguas de Charlottesville.
- Las manzanas suelen ser cuadriculadas y algunas tienen callejones.
- Generalmente son 3 veces más profundas que anchas, lo que dificulta el acceso a la parte Detrás de la parcela en los bloques sin callejones.



ESTRECHA-PEQUEÑA

Vecindarios representativos:

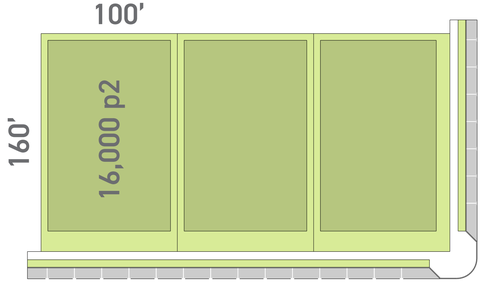
- 10th & Page
- Belmont-Carlton
- Ridge Street
- Rose Hill
- Starr Hill



ESTRECHA - MEDIA

Vecindarios representativos:

- Fifeville
- Martha Jefferson
- North Downtown
- Woolen Mills

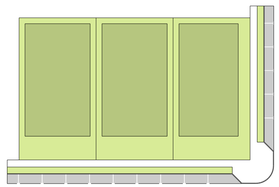


ESTRECHA - DOBLE MEDIA

Vecindarios representativos:

- Fifeville
- Martha Jefferson
- North Downtown
- Woolen Mills

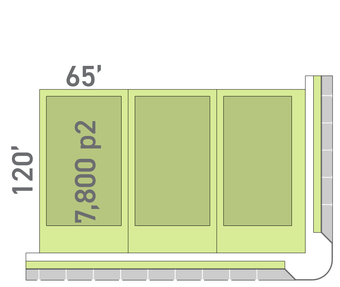
Parcelas anchas



PARCELAS ANCHAS

El tamaño más pequeño:65' x 120'
Retirada de la calle delantera: 20'
Retirada de la calle lateral: 10'
Retroceso lateral: 5'
Distancia a la parte Detrás: 5'
Aparcamiento requerido: Ninguno

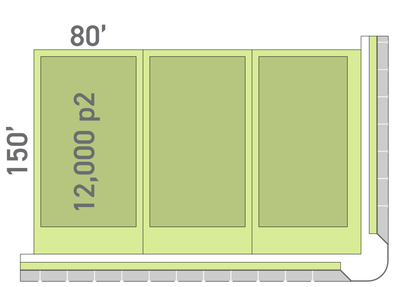
- Se encuentra con mayor frecuencia en las zonas de Charlottesville desarrolladas después de la década de 1930.
- Las manzanas son generalmente más grandes, con patrones de calles de cuadrícula o callejón sin salida modificados, y pocos callejones.
- Generalmente son 2 veces más profundas que anchas, lo que permite un mejor acceso a la parte Detrás de la propiedad.
- Muchas limitaciones topográficas, lo que crea algunas barrera



ANCHA - MEDIA

Vecindarios representativos:

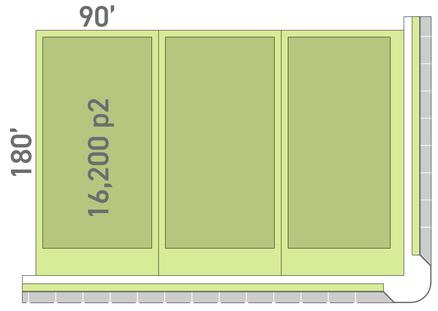
- Fry's Spring
- Johnson Village
- Locust Grove



ANCHA - GRANDE

Vecindarios representativos:

- Barracks-Rugby
- Jefferson Park Avenue (JPA)
- Venable



ANCHA - EXTRAGRANDE

Vecindarios representativos:

- Greenbrier
- Lewis Mountain
- The Meadows

ASPECTOS A TENER EN CUENTA AL REVISAR LOS ESCENARIOS

- **Este ejercicio se llevó a cabo para evaluar la capacidad máxima de la zonificación basada únicamente en el tamaño del parcela**, pero otras compensaciones específicas del lugar o consideraciones no relacionadas con la zonificación probablemente darían lugar a un número reducido de unidades.
- **Los árboles no se muestran en los escenarios de desarrollo para que los modelos puedan verse fácilmente.** La falta de árboles no indica que todos los árboles vayan a ser eliminados y no sustituidos.
- **Se puede suponer que un tipo de relleno que funcionaría en un lote también funcionaría en un tipo de lote más grande.**
- **El número de aparcamientos típicos en la calle se indica con cada escenario de desarrollo, pero no necesariamente se requeriría o reservaría.**
- **El porcentaje de cobertura de la parcela incluye las áreas de cobertura impermeable** (huellas de edificios, pasillos, entradas de vehículos y aparcamientos).
- **Algunos distritos tienen condiciones que deben cumplirse para construir un determinado número de unidades,** como proporcionar una unidad de vivienda asequible o conservar una estructura existente.

Pensar en las compensaciones

- El desarrollo de relleno es a menudo más difícil que el desarrollo que se produce en un campo verde (o una propiedad no desarrollada) en un terreno abierto.
- Este ejercicio ilustra las compensaciones físicas. Otros análisis en curso destacarán las compensaciones financieras.
- **Las compensaciones físicas** se producen cuando la superficie del terreno está limitada, lo que dificulta la consecución de todos los requisitos que suelen figurar en los reglamentos de zonificación y subdivisión. Estas compensaciones incluyen:

Número máximo de unidades permitido

Plazas de aparcamiento mínimas requeridas en el lugar y normas de acceso y circulación de vehículos requeridas

Acceso exigido al carril de incendios

Normas de aguas pluviales y cobertura impermeable exigidas

Servidumbres de paso requeridas

Protección de árboles requerida

ESCENARIOS: PARCELAS ESTRECHAS Y PEQUEÑAS

CVILLE PLANS TOGETHER

VECINDARIOS REPRESENTATIVOS:

- 10th & Page
- Belmont-Carlton
- Ridge Street
- Rose Hill
- Starr Hill

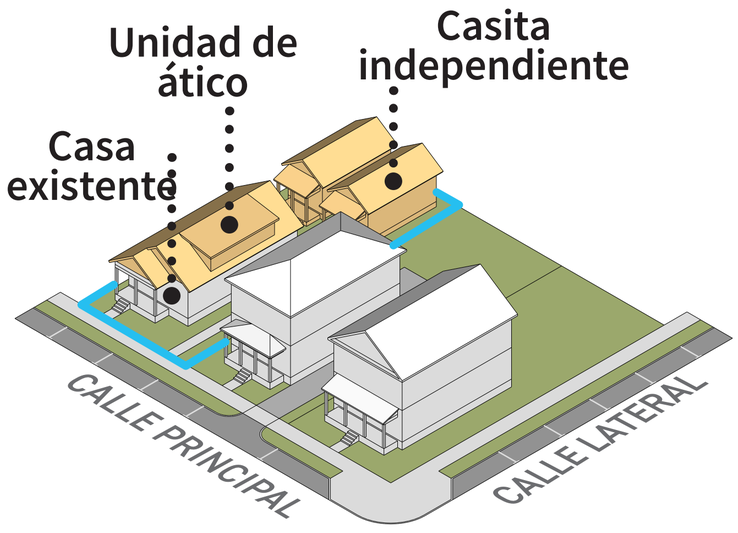
Estructura nueva

Estructura existente

CASA EXISTENTE + ESTRUCTURAS ADICIONALES

A

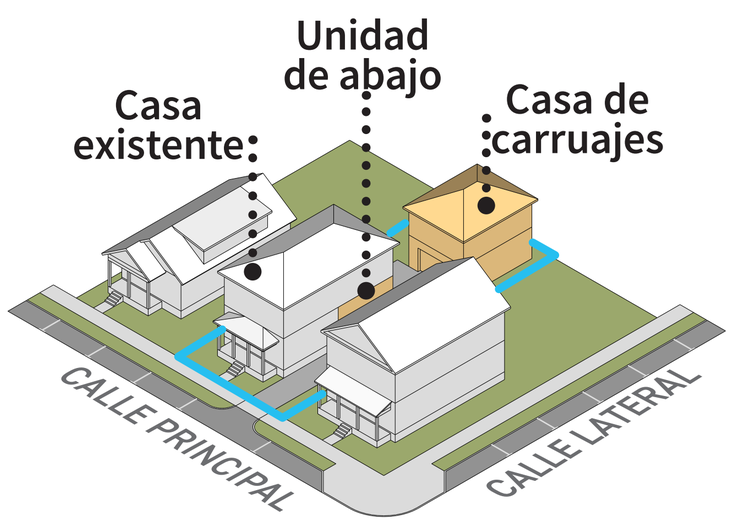
☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☑ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	1 Casa existente 1 Unidad de ático 2 Casita independientes
Aparcamiento	0 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Ningún acceso
Cobertura de la parcela	54%

B

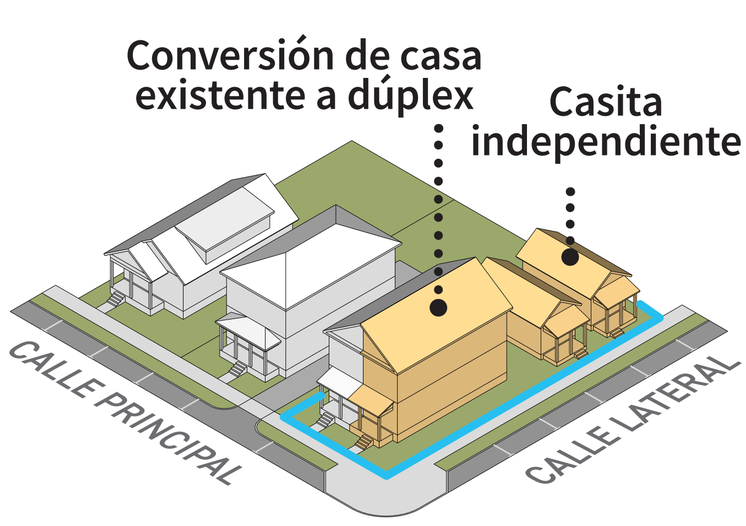
☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☑ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	1 Casa existente 1 Unidad de abajo 1 Casa de carruajes
Aparcamiento	2 In situ 1 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	63%

C

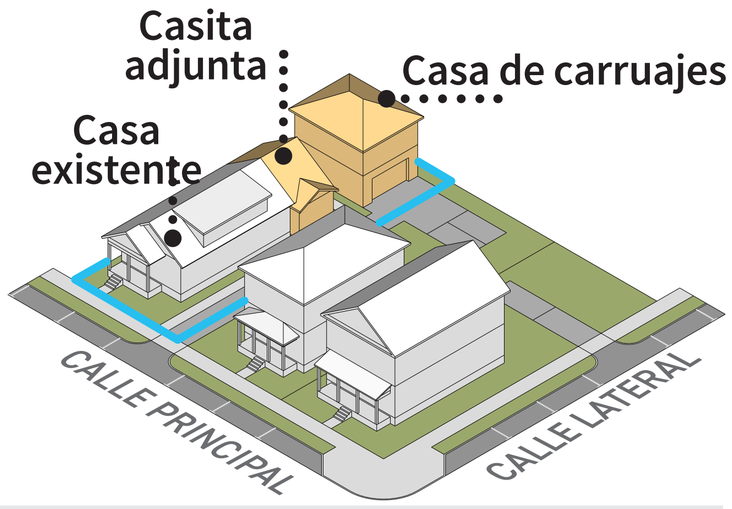
☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☑ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	2 Casa existente a dúplex 2 Casita independientes
Aparcamiento	0 In situ 6 En la calle
Acceso de vehículos	Ningún acceso
Cobertura de la parcela	51%

D

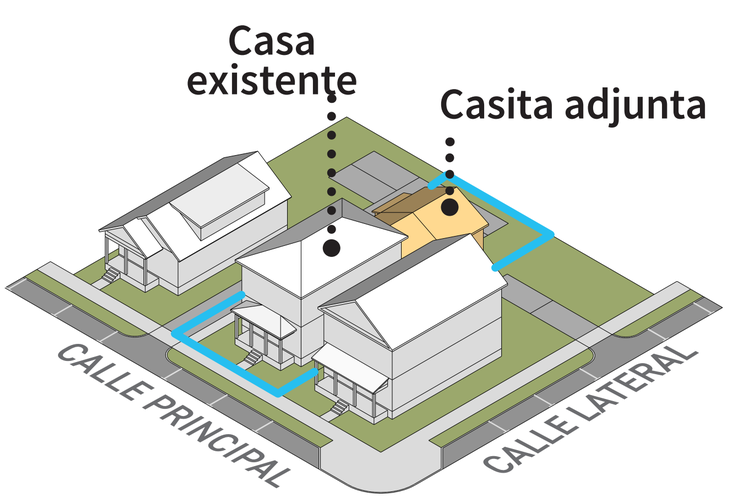
☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☑ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	1 Casa existente 1 Casita adjunta 1 Casa de carruajes
Aparcamiento	2 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	73%

E

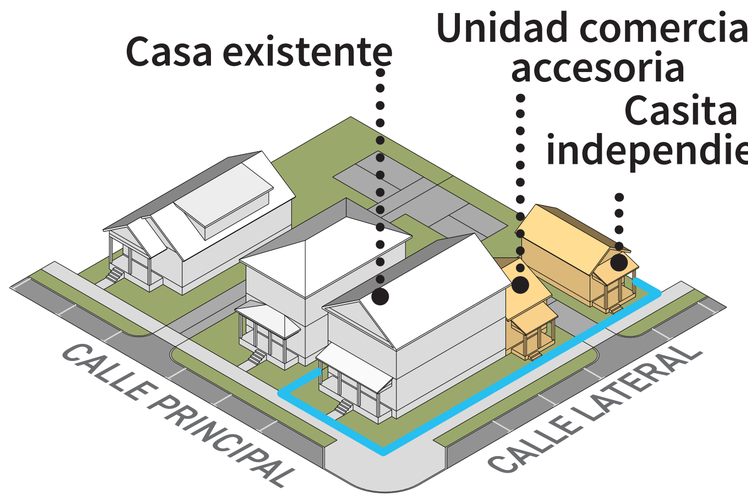
☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☑ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	1 Casa existente 2 Casita adjuntas
Aparcamiento	2 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	70%

F

☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☑ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL

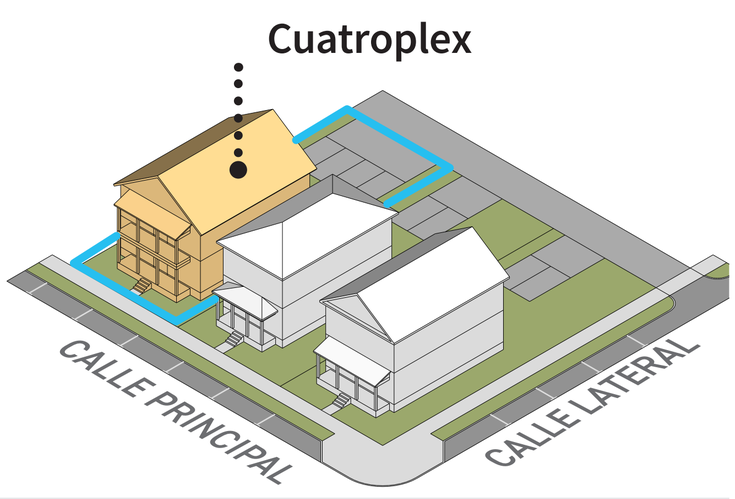


DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	1 Casa existente 1 Unidad comercial accesoria 1 Casita independiente
Aparcamiento	2 In situ 5 En la calle
Acceso de vehículos	Side
Cobertura de la parcela	58%

DESARROLLO DE NUEVAS VIVIENDAS

G

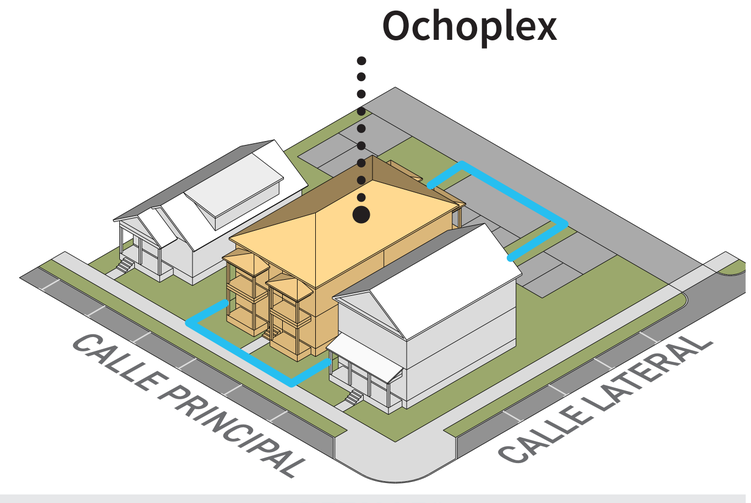
☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☐ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	4 Cuatroplex
Aparcamiento	4 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Detrás
Cobertura de la parcela	56%

H

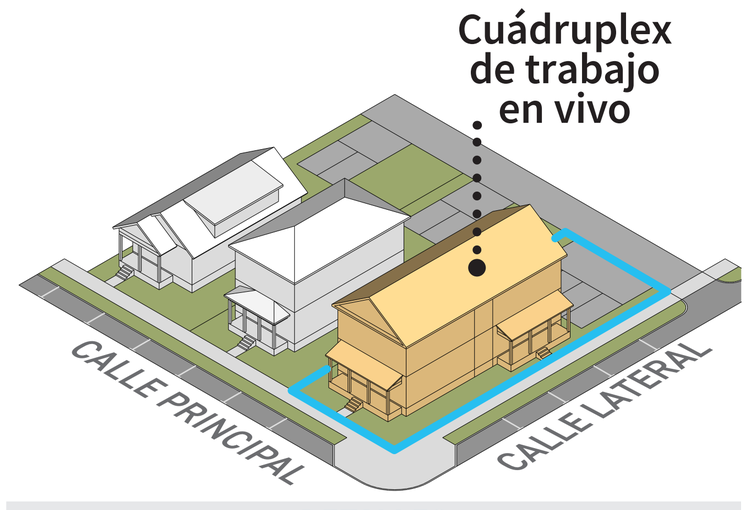
☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☐ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	8 Ochoplex
Aparcamiento	4 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Detrás
Cobertura de la parcela	67%

I

☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
☐ RESIDENCIAL GENERAL
☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	45' x 120'
Unidades	3 Cuatroplex 1 Cuádruplex de trabajo en vivo
Aparcamiento	4 In situ 6 En la calle
Acceso de vehículos	Detrás
Cobertura de la parcela	66%

ESCENARIOS: PARCELAS ESTRECHAS, MEDIANAS Y DOBLES

CVILLE PLANS TOGETHER

VECINDARIOS REPRESENTATIVOS:

- Fifeville
- Martha Jefferson
- North Downtown
- Woolen Mills

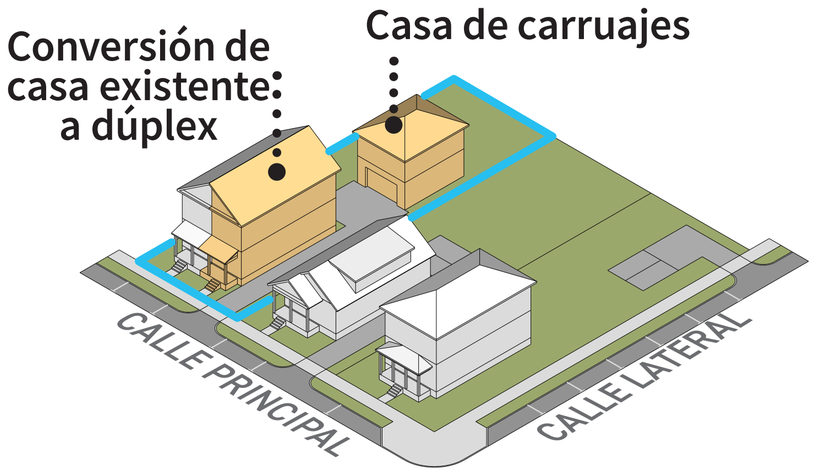
Estructura nueva

Estructura existente

CASA EXISTENTE +

A

- ☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL

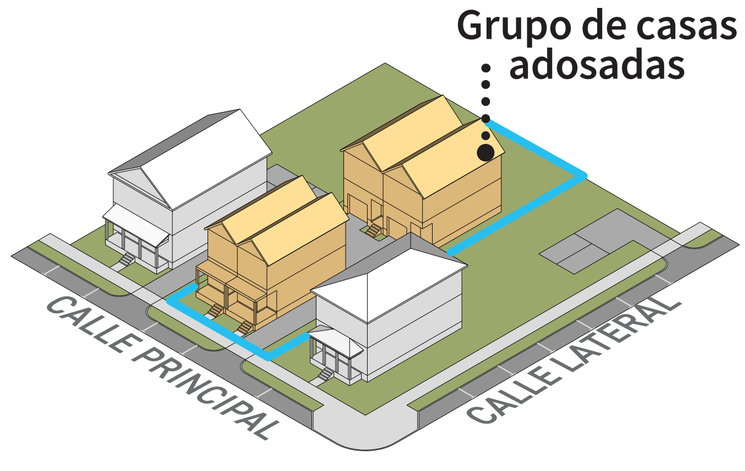


DETALLES	
Tamaño de la parcela	50’ x 160’
Unidades	2 Casa existente a dúplex 1 Casa de carruajes
Aparcamiento	2 In situ 1 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	46%

NUEVA CONSTRUCCIÓN EN UNA SOLA PARCELA

B

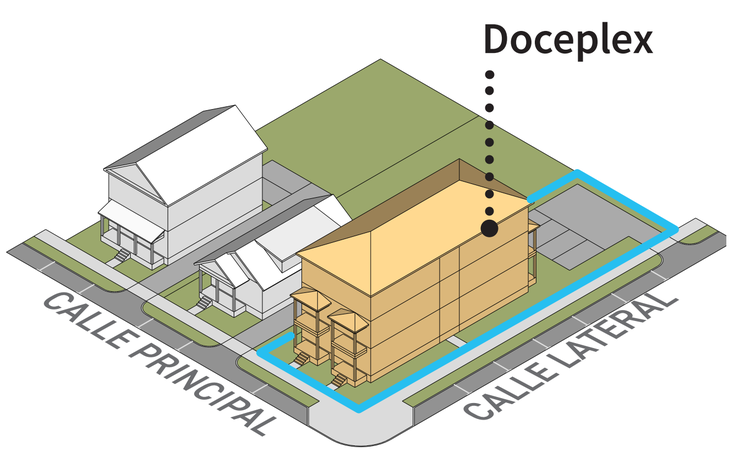
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	50’ x 160’
Unidades	4 Casas adosadas
Aparcamiento	4 In situ 1 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	59%

C

- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL

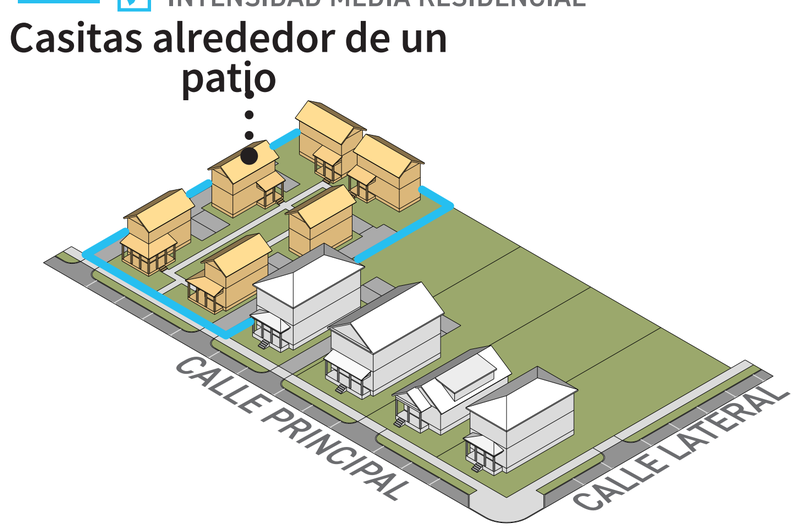


DETALLES	
Tamaño de la parcela	50’ x 160’
Unidades	12 Doceplex
Aparcamiento	4 In situ 7 En la calle
Acceso de vehículos	Lado
Cobertura de la parcela	59%

NUEVA URBANIZACIÓN DE DOBLE PARCELA

A

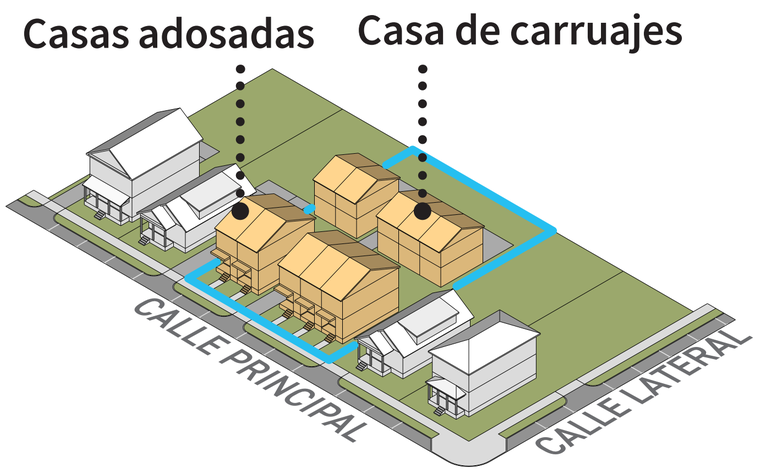
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	100’ x 160’
Unidades	6 Casitas
Aparcamiento	6 In situ 3 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	52%

B

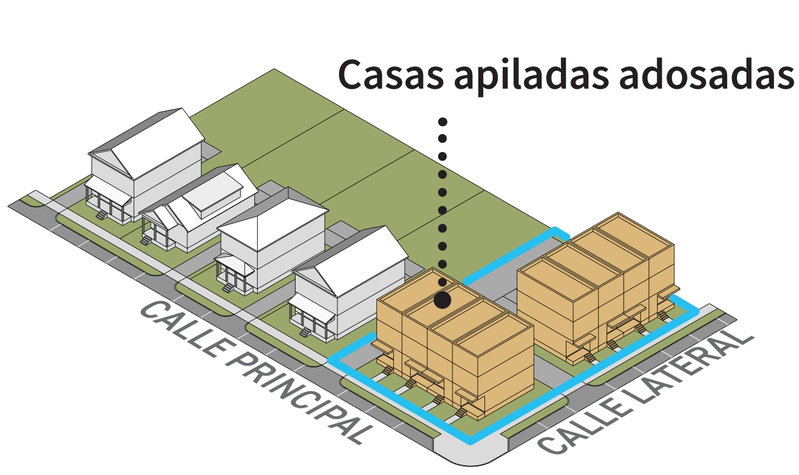
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	100’ x 160’
Unidades	5 Casas de carruajes 5 Casas adosadas
Aparcamiento	5 In situ 3 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	54%

C

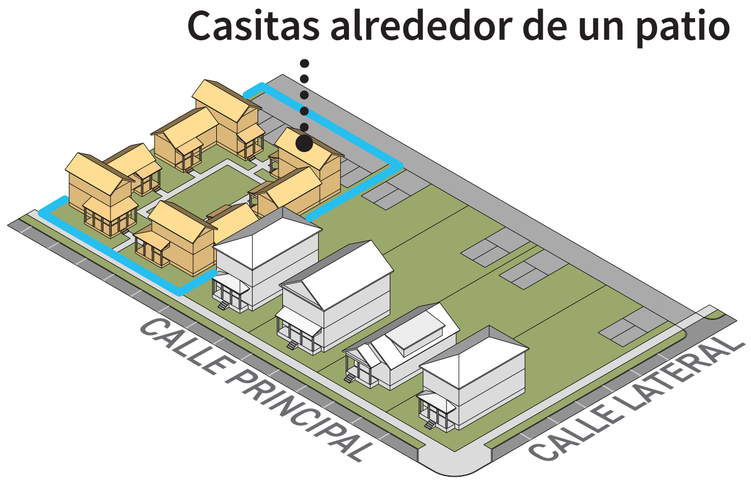
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	100’ x 160’
Unidades	8 Casas apiladas adosadas (típicas) 8 Casas apiladas adosadas (Estudio)
Aparcamiento	8 In situ 9 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal y lado
Cobertura de la parcela	73%

D

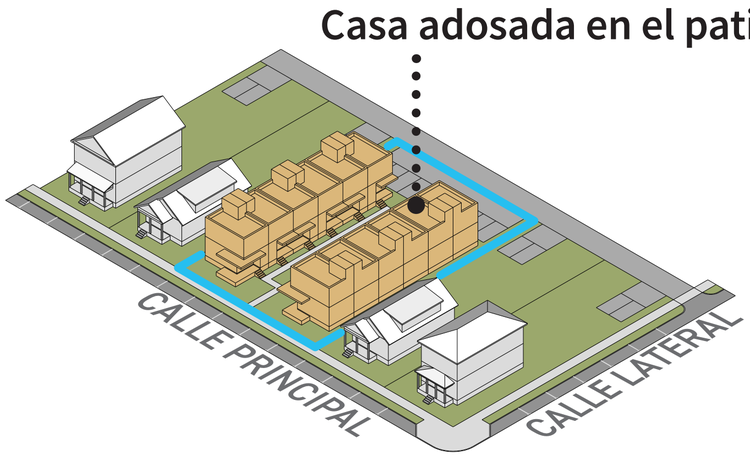
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	100’ x 160’
Unidades	4 Casitas (Dos pisos) 4 Casitas (Un piso)
Aparcamiento	10 In situ 4 En la calle
Acceso de vehículos	Detrás
Cobertura de la parcela	54%

E

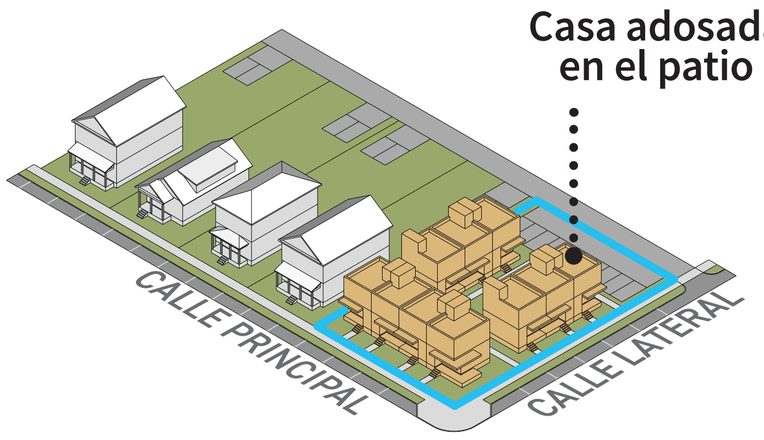
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	100’ x 160’
Unidades	12 Casas adosadas
Aparcamiento	10 In situ 4 En la calle
Acceso de vehículos	Detrás
Cobertura de la parcela	65%

F

- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	100’ x 160’
Unidades	10 Casas adosadas
Aparcamiento	10 In situ 10 En la calle
Acceso de vehículos	Detrás
Cobertura de la parcela	61%

ESCENARIOS: PARCELAS ANCHAS Y MEDIANAS

CVILLE PLANS TOGETHER

VECINDARIOS REPRESENTATIVOS:

- Fry's Spring
- Johnson Village
- Locust Grove

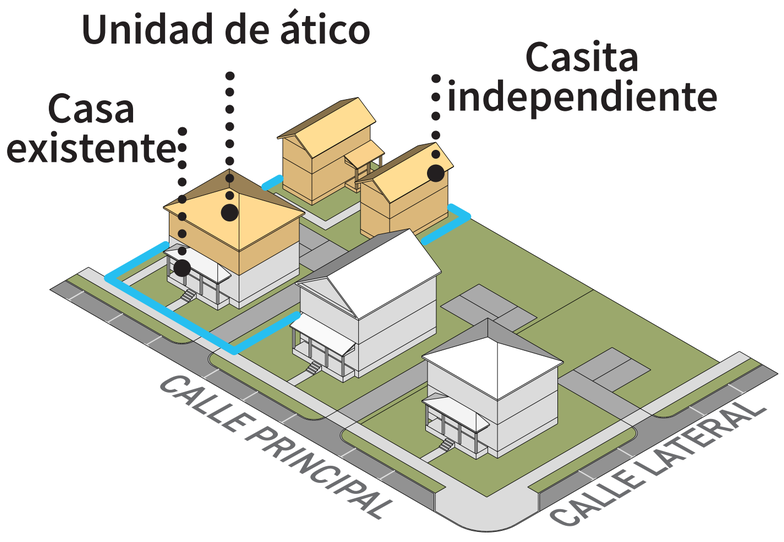
Estructura nueva

Estructura existente

CASA EXISTENTE + ESTRUCTURAS ADICIONALES

A

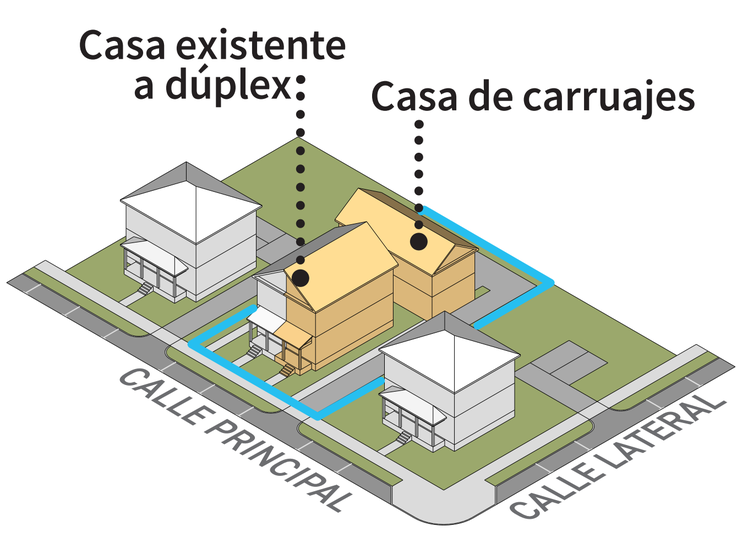
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	65' x 120'
Unidades	1 Casa existente 1 Unidad de ático 2 Casita independientes
Aparcamiento	2 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	54%

B

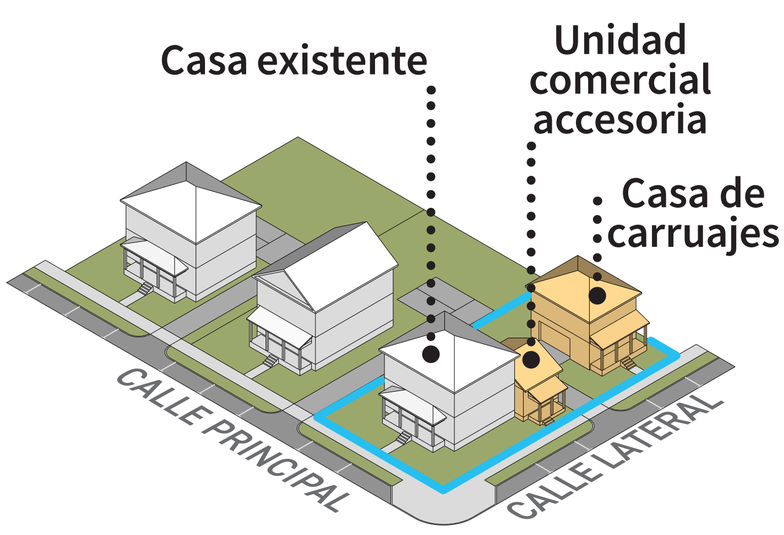
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	65' x 120'
Unidades	2 Casa existente a dúplex 2 Casa de carruajess
Aparcamiento	4 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	66%

C

- ☑ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☑ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL

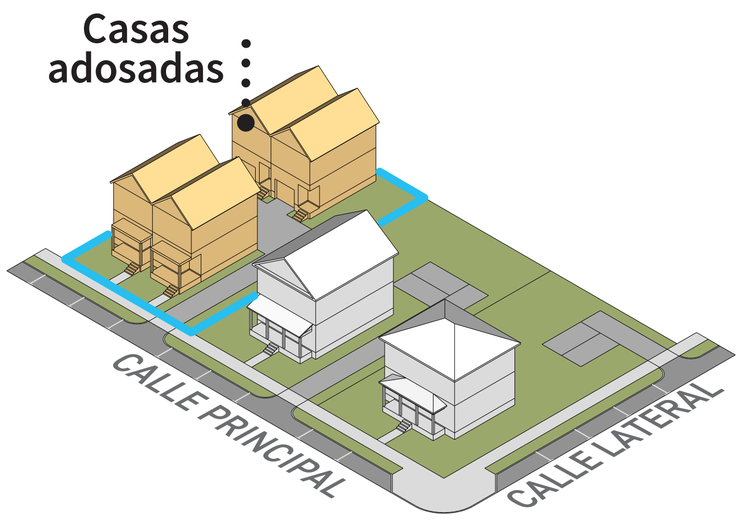


DETALLES	
Tamaño de la parcela	65' x 120'
Unidades	1 Casa existente 1 Unidad comercial accesoria 1 Casa de carruajes
Aparcamiento	2 In situ 5 En la calle
Acceso de vehículos	Lado
Cobertura de la parcela	44%

DESARROLLO DE NUEVAS VIVIENDAS

D

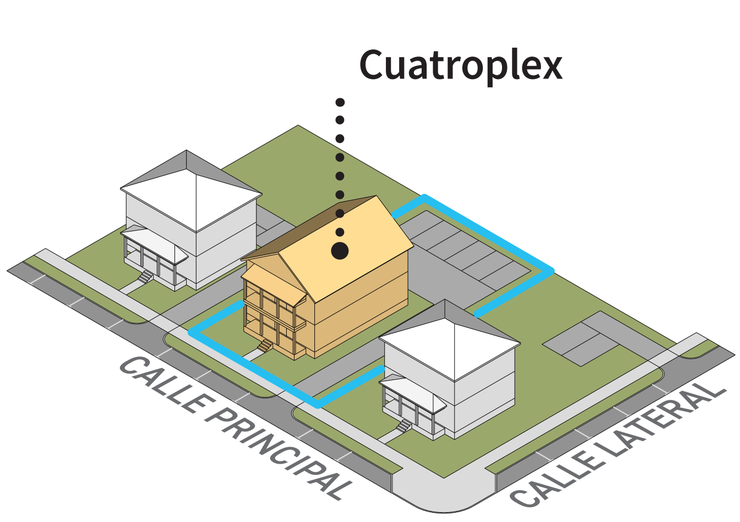
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	65' x 120'
Unidades	4 Casas adosadas
Aparcamiento	4 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	63%

E

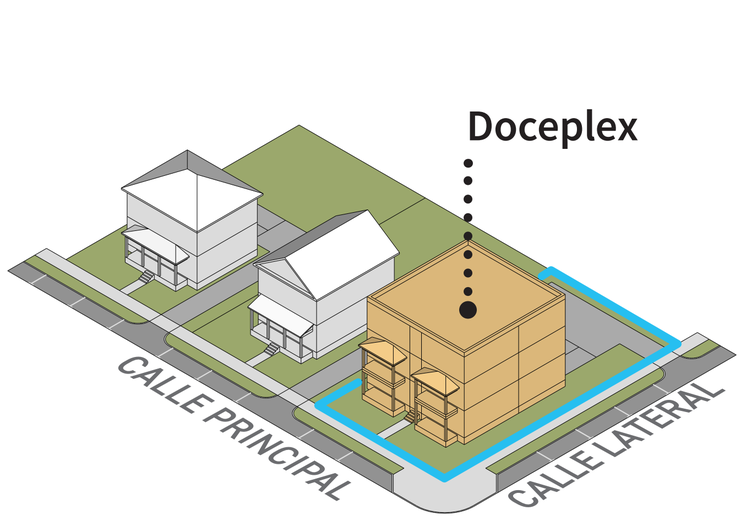
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	65' x 120'
Unidades	4 Cuatroplex
Aparcamiento	6 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	62%

F

- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	65' x 120'
Unidades	12 Doceplex
Aparcamiento	5 In situ 6 En la calle
Acceso de vehículos	Lado
Cobertura de la parcela	62%

ESCENARIOS: PARCELAS ANCHAS, GRANDES Y EXTRAGRANDES

CVILLE PLANS TOGETHER

PARCELAS ANCHAS, GRANDES VECINDARIOS REPRESENTATIVOS:

- **Barracks-Rugby**
- **Jefferson Park Avenue (JPA)**
- **Venable**

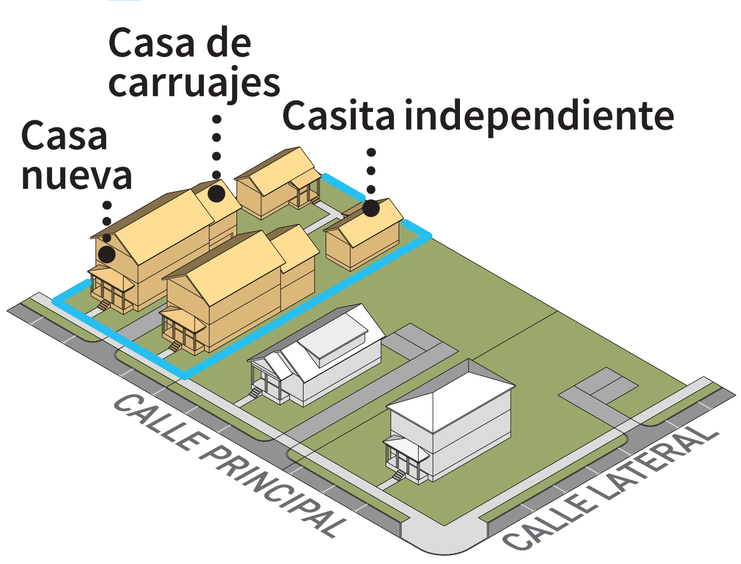
Estructura nueva

Estructura existente

DESARROLLO DE NUEVAS VIVIENDAS

A

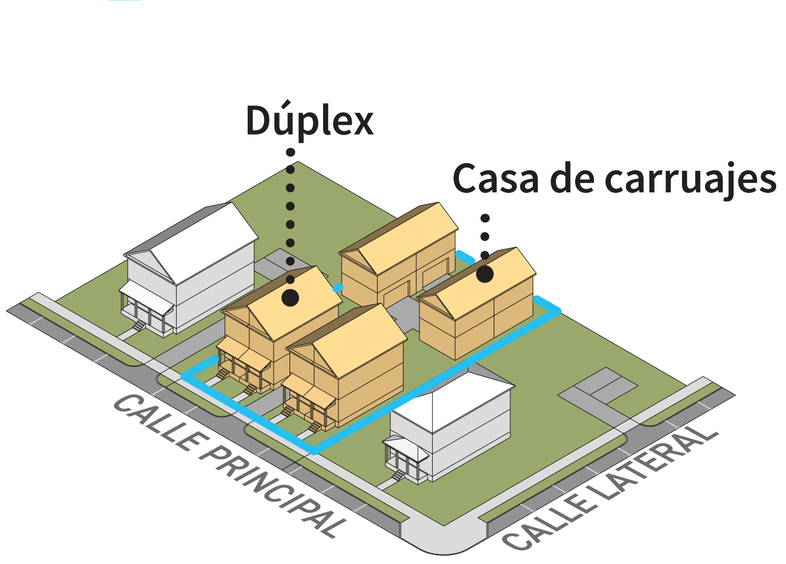
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	80' x 150'
Unidades	2 Casas 2 Casas de carruajes 2 Casitas
Aparcamiento	4 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	50%

B

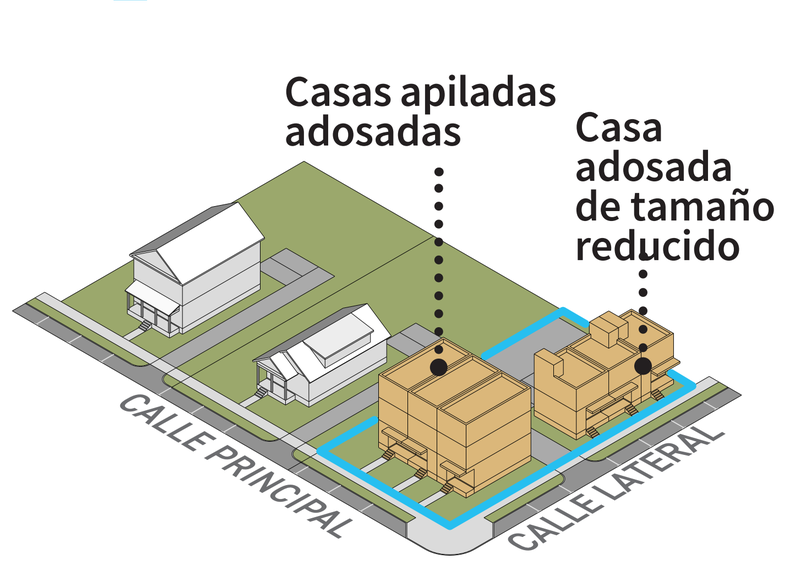
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	80' x 150'
Unidades	4 Dúplex 4 Casa de carruajess
Aparcamiento	8 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	58%

C

- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	80' x 150'
Unidades	3 Casas apiladas adosadas (Típicas) 3 Casas apiladas adosadas (Estudio) 3 Casa adosada de tamaño reducido
Aparcamiento	7 In situ 8 En la calle
Acceso de vehículos	Lado
Cobertura de la parcela	65%

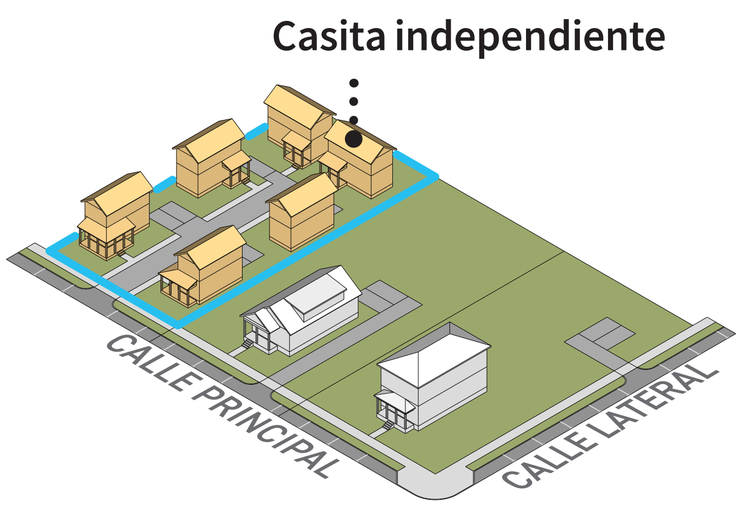
PARCELAS ANCHAS, EXTRAGRANDES VECINDARIOS REPRESENTATIVOS:

- **Greenbrier**
- **Lewis Mountain**
- **The Meadows**

DESARROLLO DE NUEVAS VIVIENDAS

A

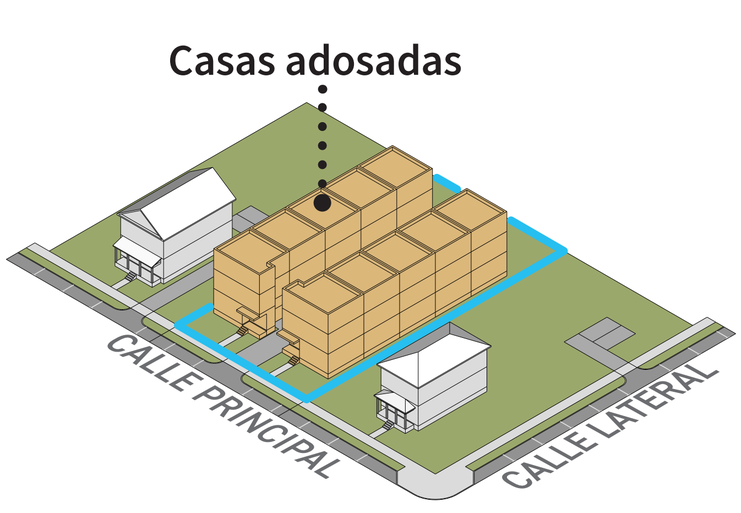
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	90' x 180'
Unidades	6 Casitas
Aparcamiento	6 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	47%

B

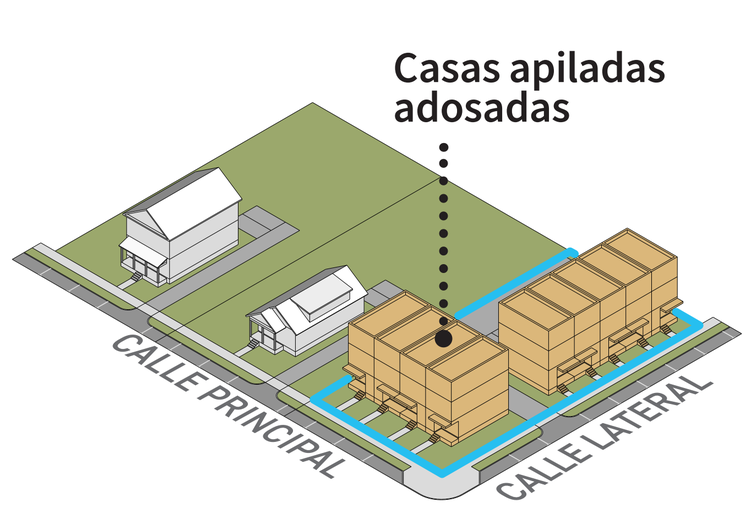
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	90' x 180'
Unidades	10 Casas adosadas
Aparcamiento	10 In situ 2 En la calle
Acceso de vehículos	Frontal
Cobertura de la parcela	63%

C

- ☐ RESIDENCIAL GENERAL - SENSIBLE
- ☐ RESIDENCIAL GENERAL
- ☑ INTENSIDAD MEDIA RESIDENCIAL



DETALLES	
Tamaño de la parcela	90' x 180'
Unidades	9 Casas apiladas adosadas (Típicas) 9 Casas apiladas adosadas (Estudio)
Aparcamiento	7 In situ 11 En la calle
Acceso de vehículos	Lado
Cobertura de la parcela	72%

PRUEBA DEL DISTRITO RESIDENCIAL *ÁREA DE COMENTARIOS*

CVILLE PLANS TOGETHER

¿Tienes alguna pregunta sobre este apartado?

¿Hay alguna otra idea que crea que deberíamos considerar en relación con esta sección?

4

ESTACIÓN 4
MEJORES NORMAS DE ZONIFICACIÓN

MEJORES NORMAS DE ZONIFICACIÓN:
VISIÓN GENERAL DE LOS PROBLEMAS

CVILLE PLANS TOGETHER

Resumen

Además de la vivienda y la asequibilidad, una variedad de otros temas relacionados con la zonificación surgieron en la preparación y adopción del Plan Integral. Este tablero enumera ejemplos de cuestiones que se identificaron en cinco áreas, y los siguientes tableros contienen una visión general del enfoque para mejorar las normas de zonificación para cada área.

Distritos de zonificación

- La ordenanza de zonificación existente cuenta con herramientas que abordan principalmente dos extremos del espectro de desarrollo: viviendas unifamiliares de baja densidad y proyectos comerciales a gran escala.
- Las normas existentes están orientadas al desarrollo de zonas verdes, no al relleno.

Disposiciones de uso

- Hay una mezcla de requisitos para los usos permitidos con elementos de la forma del edificio.
- No está claro por qué algunos usos necesitan un permiso especial.
- Las tablas de usos accesorios y temporales están combinadas, lo que lleva a la confusión.
- Es necesario aclarar varios términos.
- Hay restricciones de zonificación existentes sobre los usos minoristas y la agricultura urbana que deberían actualizarse.

Normas de emplazamiento

- Las normas de zonificación existentes y el limitado suelo no urbanizable están obligando a que la mayor parte del desarrollo se produzca fuera de los límites de la ciudad.
- Es necesario actualizar las normas sobre espacio público y movilidad.
- Las políticas medioambientales y de distritos históricos deberían apoyar la sostenibilidad, así como las unidades adicionales permitidas.

Administración

- Para apoyar un mayor desarrollo por derecho propio, será necesario garantizar que el código cuente con normas de diseño objetivas y medibles para reducir la necesidad de una revisión del diseño y otros procesos discrecionales, que son lentos e imprevisibles.
- Muchos de los planos requeridos con las solicitudes de permisos en Charlottesville no son realmente “planos de emplazamiento” según la ley, y no deberían describirse con ese término.
- Las determinaciones de zonificación que proporcionan claridad adicional o detalles que ayudan a los solicitantes y a los administradores del código necesitan ser actualizados de manera más consistente.
- Suponiendo que se utilicen múltiples distritos para implementar cada categoría del Mapa de Uso Futuro del Suelo, se debería facilitar el cambio de un distrito de zonificación a otro dentro de la misma categoría.
- Hay algunas incoherencias con los estatutos de Virginia o federales y los casos judiciales recientes.

Facilidad de uso

- Hay muchos términos “legales” utilizados en todo el código.
- La zonificación actual utiliza pocos gráficos para ilustrar los conceptos.
- El formato de la zonificación actual no es fácil de usar ni intuitivo.
- El código actual utiliza términos de forma inconsistente y no agrupa información similar.

RECOMENDACIONES DESTACADAS:
DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

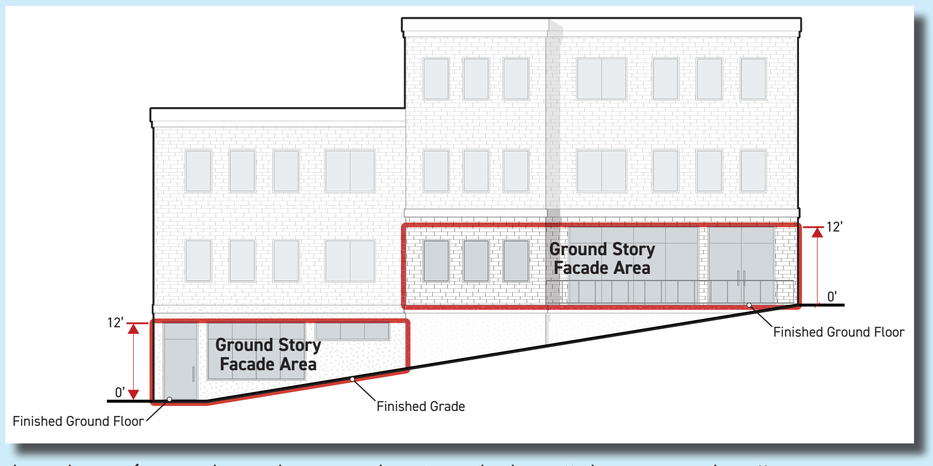
CVILLE PLANS TOGETHER

Gestionar una variedad de tamaños de lotes con un único distrito

- Aplicar un único distrito de zonificación para todas las áreas designadas como Residencial General en el Plan Integral.
- Permitir más de un edificio en una parcela residencial.
- Mantener el tamaño de la parcela a efectos de subdivisión en consonancia con la actualidad, al tiempo que se permiten más unidades residenciales en cada parcela.

Mejorar la transitabilidad en toda la ciudad

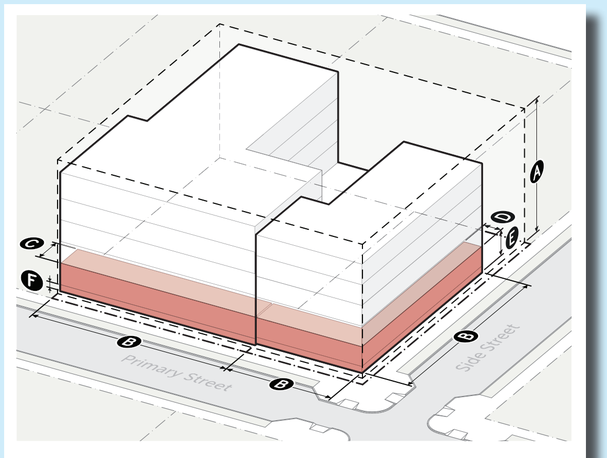
- Exigir una cantidad mínima de ventanas y puertas que den a la calle.
- Regular la extensión de las paredes en blanco que dan a la calle.
- Exigir conexiones peatonales directas desde la calle hasta las puertas o espacios exteriores.
- Establecer un requisito de espacio de ocio exterior en los nuevos desarrollos de uso mixto y de unidades múltiples.



Ejemplo de cómo la planta baja debe "descender" para seguir la pendiente existente del lugar y garantizar la transparencia (ventanas y puertas) en la fachada.

Perfeccionar los métodos de medición de la altura

- Expresar la altura del edificio tanto en pies como en pisos, e incluir el concepto de medio piso.
- Aclarar la medición de la altura en zonas con pendiente.

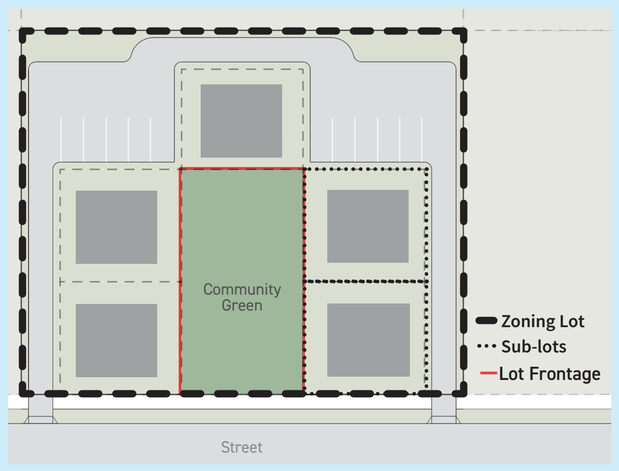


1. **Building**	Sec. 2.10.11
A Height (max stories/feet)	5/68'
B Width (max)	275'

Ejemplo de requisito de altura del edificio en pisos y pies.

Fomentar el desarrollo en más tipos de parcelas

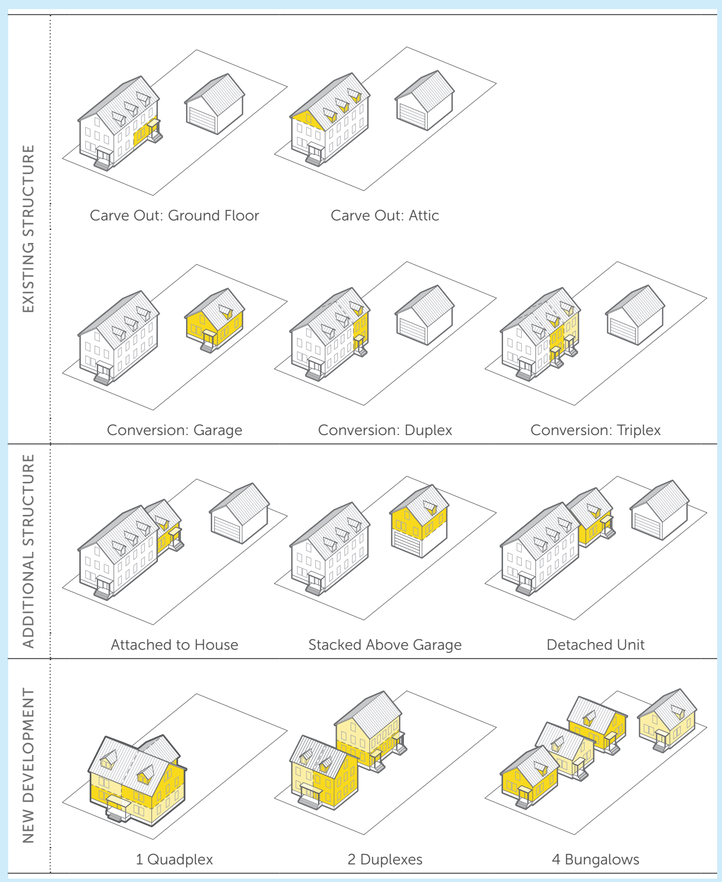
- No restringir los lotes de esquina con retranqueos innecesarios.
- Permitir que se promedien los retranqueos frontales.
- Permitir "subparcelas" que den sólo a un espacio verde interior y las que utilicen servidumbres para el acceso peatonal y vehicular.



Ejemplo de lotes que dan a una zona verde comunitaria.

Utilizar la forma urbana para controlar la intensidad

- Regular la forma urbana del desarrollo en lugar de las unidades por acre.



Configuraciones de unidades de muestra de Concord NH.

Gestionar la actividad de los tejados

Simplificar los distritos de uso mixto

RECOMENDACIONES DESTACADAS:
DISPOSICIONES DE USO

CVILLE PLANS TOGETHER

Gestionar los usos en función del impacto

- Reequilibrar el cuadro de usos para permitir un conjunto más amplio de usos que sean compatibles, una vez aplicadas las normas de uso.
- Gestionar la escala de usos para gestionar el impacto global del desarrollo.
- Reducir la microgestión de los usos en los distritos.

EJEMPLO
Una panadería de vecindario recibe sus entregas a través de un camión caja, mientras que una panadería comercial puede recibir las entregas y enviar los productos en un camión remolque, lo que es mucho más perturbador para el área circundante. La gestión de la escala de usos permite una mayor variedad de usos cerca de los barrios, siempre que se gestione su tamaño máximo.

Separar los usos de la forma

- Separar los usos permitidos para los edificios del concepto de forma del edificio.

USE TYPES	ZONING DISTRICTS											
	R-1	R-1U	R-1S	R-1SU	R-2	R-2U	R-3	R-UMD	R-UHD	MR	MHP	Requirements 34- xxxx
RESIDENTIAL AND RELATED USES												
Single-family attached					B	B	B	B	B	B	B	1123
Single-family detached	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	1123
Townhouse							B	B	B	B		386; 1123

Extracto de la matriz de uso de Charlottesville

Utilice “hogar” y “unidad”, no “familia”

- Eliminar las restricciones existentes sobre el número de personas no emparentadas en un hogar en favor de los conceptos de forma.

Eliminar el término “Uso Provisional” (“Provisional Use”)

Modernizar los usos permitidos

- Permitir las Unidades Comerciales Accesorias (ACU) en todos los distritos principalmente residenciales y ampliar las áreas donde se permite una ACU.
- Permitir las casas prefabricadas en más entornos residenciales.
- Reducir o eliminar los requisitos de tamaño mínimo para permitir las unidades de “casas pequeñas” y modelos de parque.
- Permitir opciones de venta al por menor orientadas a la calle en edificios de varias unidades.
- Revisar las opciones de agricultura urbana y aplicar nuevas regulaciones en toda la ciudad.

Casa impresa en 3D en East Austin (Ikon/Lake Flato Architects)

Unidad comercial accesoria (ACU) en St. Paul MN

Consolidar los usos

C. Public						
Community Service	P*	P*	P	P*	P	P
Day Care	--	--	P	--	P	P
Education	P*	P*	P	P*	P	P
Government	P	P	P	P	P	P
Religious Assembly	P*	P*	P	P*	P	P
Transit Station	--	--	--	--	--	P

F. **Religious Assembly**

1. **Definition**

   A facility providing meeting areas for religious activities. Affiliated preschools are classified as day care. Affiliated schools are classified as schools.

2. **Examples of Included Uses**

   - Church
   - Chapel
   - Mosque

Parte de una tabla de uso de ejemplo con grupos de uso consolidados y un ejemplo de definición de grupo de uso. (En este caso, la letra “P” indica que el uso está permitido en el distrito de zonificación correspondiente).

RECOMENDACIONES DESTACADAS:
NORMAS DE EMPLAZAMIENTO

CVILLE PLANS TOGETHER

Apoyar más viviendas en la ciudad

- Ajustar las normas de zonificación para apoyar un mayor desarrollo dentro del límite de la ciudad.

Apoyar el espacio público y la movilidad

- Coordinar y revisar el Plan de Calles que Funcionan ("Streets that Work Plan") y el Manual de Normas y Diseño ("Standards and Design Manual") con cualquier nuevo esfuerzo de zonificación.
- Reducir o eliminar los requisitos de espacio mínimo de aparcamiento.
- Fomentar las compensaciones entre el aparcamiento de superficie y las aguas pluviales, la cubierta impermeable, los árboles y la conservación de las estructuras existentes.
- Exigir un mayor número de aparcamientos para bicicletas en todas las nuevas construcciones.

Reducción de los mínimos de aparcamiento
Ciudades de todo el país han aplicado requisitos mínimos de aparcamiento reducidos o inexistentes. Las siguientes comunidades podrían servir de ejemplo para Charlottesville:

- Raleigh, NC. No hay requisitos mínimos de aparcamiento y se han implementado máximos de aparcamiento.
- Dunwoody, GA. No hay requisitos mínimos de aparcamiento y se han implementado máximos de aparcamiento.
- South Bend, IN. No hay requisitos mínimos de aparcamiento.
- Minneapolis, MN. No hay requisitos mínimos de aparcamiento.
- Buffalo, NY. No hay requisitos mínimos de aparcamiento.

Habilitar distritos históricos y de conservación flexibles

- Permitir unidades adicionales en los distritos históricos para ofrecer mayor flexibilidad a los nuevos edificios, al tiempo que se garantiza que las estructuras existentes mantengan su condición de "contribuyentes" dentro del distrito histórico.
- Aclarar la diferencia entre los distritos históricos locales designados y los distritos de conservación de la ciudad.

Mantener las estructuras existentes

- Crear una bonificación para la reurbanización que conserve una estructura existente mientras se crean nuevas unidades en el lugar.

Una vivienda principal con una unidad de vivienda accesoria en la parte trasera en Portland, OR (Fuente: AccessoryDwellings.org)

Abordar las cuestiones medioambientales

- Garantizar la flexibilidad de las normas de desarrollo para permitir la protección de los árboles.
- Mejorar las medidas de protección durante las nuevas construcciones para eliminar la pérdida de árboles protegidos.
- Trasladar los requisitos de protección de taludes críticos fuera de la Ordenanza de Zonificación al Capítulo 10 - Protección del Agua (ya que los taludes críticos son normas de ingeniería).
- Garantizar que las normas de diseño permitan opciones de diseño de bajo impacto en el diseño de lotes de aparcamiento y otras áreas de cobertura impermeable para permitir mejores opciones de gestión de aguas pluviales.
- Modernizar las normas de iluminación del sitio en el nuevo código de zonificación y asegurar que las regulaciones sean ejecutables.

Alinearse con las necesidades de energía alternativa/código de construcción

Aclarar los requisitos de subdivisión frente a los requisitos del plan del sitio para garantizar el mismo resultado

RECOMENDACIONES DESTACADAS:
ADMINISTRACIÓN

CVILLE PLANS TOGETHER

Permitir más desarrollo “por derecho”

- Permitir que se solicite un permiso a nivel de personal sin que se requiera una revisión discrecional.
- Sustituir la Junta de Revisión del Corredor de Entrada por normas medibles.

Racionalizar las modificaciones de los mapas dentro de las categorías del Mapa de Uso Futuro del Suelo (FLUM)

- Revisar y agilizar el proceso para cambiar de un distrito de zonificación a otro dentro de una misma categoría del Mapa de Uso Futuro del Suelo (como Residencial de Intensidad Media).
- Requerir únicamente pasos adicionales de participación pública cuando se cambie una categoría del FLUM para permitir un tipo de zona diferente.

Revisar los criterios de aprobación

- Adoptar normas objetivas para la aprobación. Las normas deben ser medibles para que el personal pueda aprobar el desarrollo.

Restablecer los umbrales de revisión

- Acortar el plazo de revisión de los planes con menor número de unidades, ajustando los umbrales de revisión a los modelos permitidos en los distritos de zonificación.

Separar la autoridad de los procesos individuales

- Aclarar las funciones de cada organismo implicado en la revisión del desarrollo (Comisión de Planificación, Consejo, juntas de revisión del diseño, etc.)
- Especificar la responsabilidad de revisión y aprobación de cada organismo.

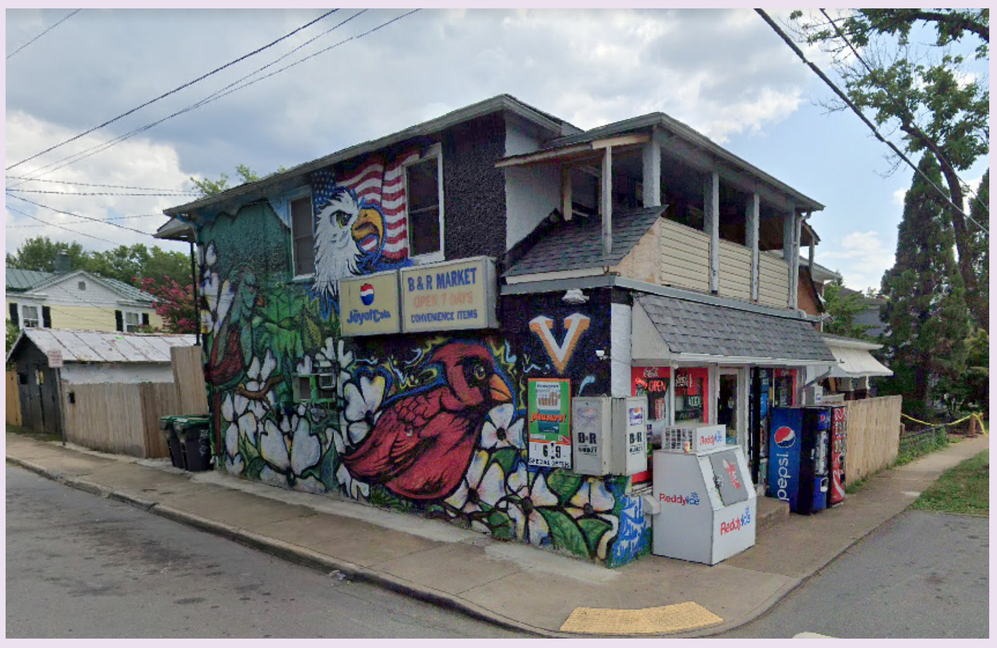
Actualización para adaptarla a la jurisprudencia y los estatutos recientes

Limitar los procesos discrecionales

- Utilizar mejores normas de forma urbana y la nueva opción concedida a la ciudad por la legislatura de utilizar la zonificación de inclusión para eliminar el uso de permisos de uso especial para la altura adicional.

Actualizar y mejorar las opciones de uso no conforme

- Revisar las disposiciones de no conformidad, incluso para permitir el restablecimiento de los usos al servicio del vecindario.



Ejemplos de usos comerciales no conformes en Charlottesville: B&R Market on Avon y Fry’s Spring Beach Club

Aclarar los distintos “planos de situación” (“site plans”)

- Coincidir con la definición del estado.
- Cambiar el nombre de otros tipos de planes.

Incorporar las determinaciones de zonificación existentes

- Las aclaraciones del código existente por parte del Director o de los abogados deben añadirse al nuevo código.

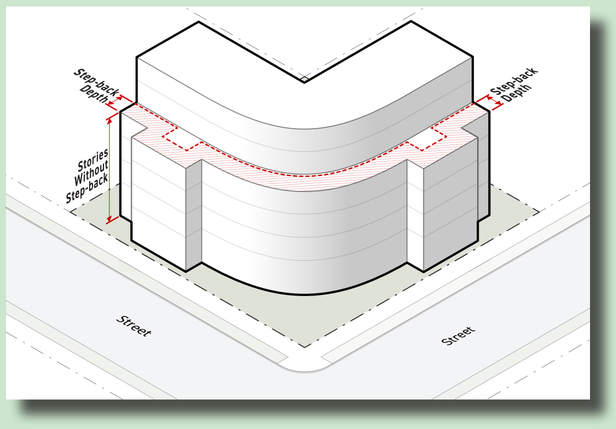
RECOMENDACIONES DESTACADAS:

FACILIDAD DE USO

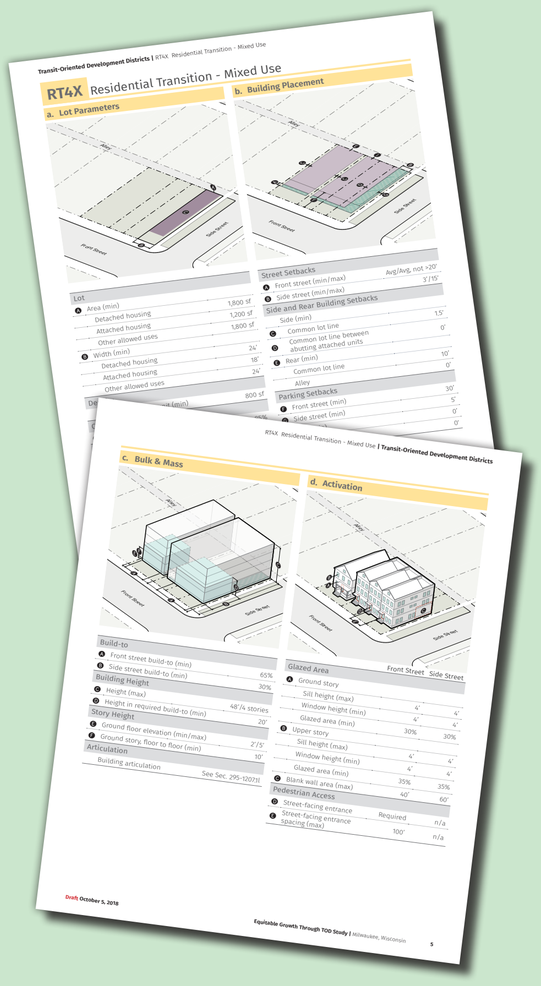
CVILLE PLANS TOGETHER

Utilizar más ilustraciones y mejorar el diseño

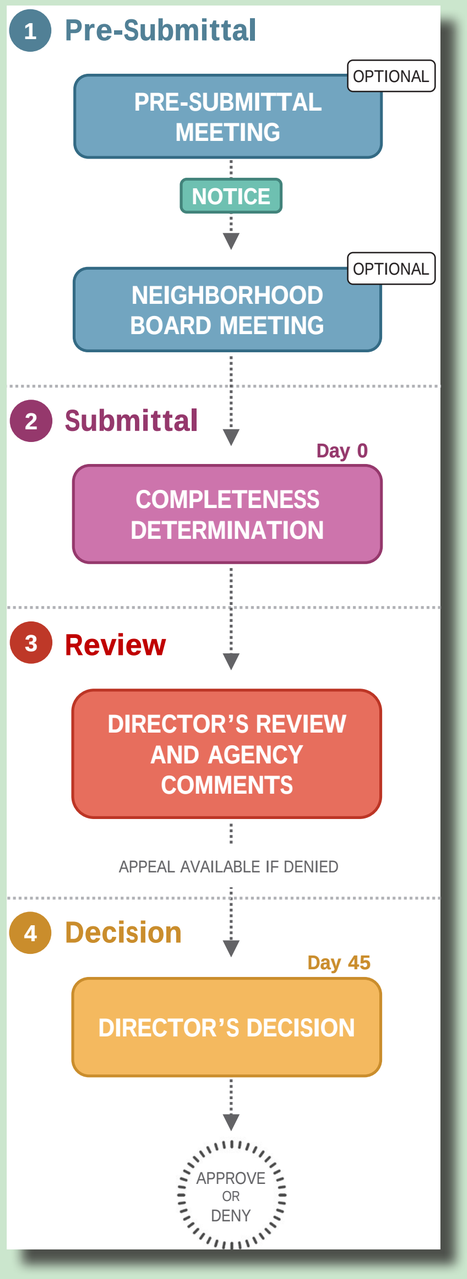
- Incluir gráficos adicionales para ilustrar el código.
- Presente el código en un formato gráfico mejorado.



Ejemplos de ilustraciones de ordenanzas de zonificación


Transit-Oriented Development Districts | RT4X Residential Transition - Mixed Use
RT4X Residential Transition - Mixed Use
a. Lot Parameters
b. Building Placement
c. Bulk & Mass
d. Activation
Draft October 5, 2018
Equitable Growth Through TOD Study | Milwaukee, Wisconsin 5

Ejemplos de páginas modernas de zonificación



Trazar un esquema intuitivo

CONTENTS

Article 34-1. Introductory Provisions
- Div. 1.1. Legal Requirements
- Div. 1.2. Districts Established
- Div. 1.3. Zoning Map

Article 34-2. Zoning Districts
- Div. 2.1. General
- Div. 2.2. House-Scale Districts
- Div. 2.3. Neighborhood-Scale Districts
- Div. 2.4. Community-Scale Districts
- Div. 2.5. Mixed Use Districts
- Div. 2.6. Business Districts
- Div. 2.7. Industrial Districts
- Div. 2.8. Special and Overlay Districts
- Div. 2.9. Rules of Interpretation

Article 34-3. Use Regulations
- Div. 3.1. General
- Div. 3.2. Use Permissions (Use Table)
- Div. 3.3. Use Definitions
- Div. 3.4. Use Standards
- Div. 3.5. Accessory Uses and Structures
- Div. 3.6. Temporary Uses and Structures

Article 34-4. Development Standards
- Div. 4.1. General
- Div. 4.2. Parking
- Div. 4.3. Access
- Div. 4.4. Landscaping & Screening
- Div. 4.5. Signs
- Div. 4.6. Lighting

Article 34-5. Administration
- Div. 7.1. Authority
- Div. 7.2. Approval Processes
- Div. 7.3. Nonconformities
- Div. 7.4. Enforcement

Article 34-6. Definitions
- Div. 6.1. General
- Div. 6.2. Defined Terms

DRAFT

Proyecto de índice para la reordenación de la zonificación

Habilitar las funciones digitales

- Índice de contenidos y enlaces clicables en todo el código.

Actualizar las definiciones

Utilice un estilo de redacción en “inglés sencillo”.

- Elimine la “jerga legal”.

Sea coherente

- Ser coherente con la ubicación de los contenidos en el código, agrupándolos cuando sea posible.
- Ser coherente con el uso de los términos en todo el plan para mantener la facilidad de uso e interpretación.

Añadir reglas de interpretación

MEJORES NORMAS DE ZONIFICACIÓN *ÁREA DE COMENTARIOS*

CVILLE PLANS TOGETHER

¿Tienes alguna pregunta sobre este apartado?

¿Hay alguna otra idea que crea que deberíamos considerar en relación con esta sección?

5

ESTACIÓN 5

Siguientes pasos e información sobre los “Peer Engagers”

PRÓXIMOS PASOS

CVILLE PLANS TOGETHER

A medida que avance el proceso, se seguirán recogiendo las aportaciones de las partes interesadas y del público. Esto ocurrirá en tres fases clave:

- Este documento será revisado y comentado por los miembros de la comunidad, la Comisión de Planificación y el Consejo Municipal, y estas aportaciones se tendrán en cuenta en la redacción de la Ordenanza de Zonificación.
- Una vez que la Ordenanza de Zonificación y el mapa estén redactados y hayan sido revisados por el personal, también se compartirán con la comunidad para que haga sus aportaciones, y se debatirá con la Comisión de Planificación y el Consejo Municipal.
- Por último, se celebrarán audiencias públicas de adopción formal ante la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento sobre el nuevo texto de la Ordenanza de Zonificación y el mapa de zonificación propuesto.

A lo largo del proceso se harán revisiones y modificaciones basadas en las aportaciones recibidas.

Plan de Vivienda Asequible (2021)
Una estrategia unificada para alojar a los residentes de Charlottesville

Actualización del Plan Integral (2021)
Orientar las formas en que la ciudad cambiará y crecerá en el futuro

Actualización de la ordenanza de zonificación (en curso)
Garantizar que el desarrollo se realice de forma clara y eficaz, y trabajar para corregir las injusticias relacionadas con el uso del suelo

1 **Diagnóstico + Enfoque de zonificación**
Revisión de la Comunidad: Primavera-verano 2022

Diagnóstico: Una revisión de la capacidad de la Ordenanza de Zonificación existente para implementar los conceptos adoptados del Plan Integral y una revisión de la ordenanza de zonificación existente en términos de "mejores prácticas" para la zonificación moderna

Enfoque: Identificar un menú de necesidades y alternativas para la reescritura de la zonificación

2 **Ordenanza de zonificación**
Revisión de la Comunidad: Finales de 2022 (aprox.)

Mapa de zonificación: Muestra qué distritos de zonificación se aplican a qué parcelas
Descripciones de los distritos: Normas de diseño y uso para distritos específicos
Normas de desarrollo: Normas que se aplican generalmente a todos los distritos de zonificación
Administración: Procesos para aplicar las normas de zonificación

3 **Audiencias de zonificación + Adopción**
Principios-mediados de 2023 (aprox.)

La Comisión de Planificación celebra una audiencia pública y hace una recomendación al Ayuntamiento

El Consejo Municipal celebra una audiencia pública y vota si adopta o no la ordenanza de zonificación

PEER ENGAGERS

Descripción de Peer Engager

- Los “Peer Engagers” son personas que viven o trabajan en Charlottesville y que pueden trabajar con el equipo de consultores de Cville Plans Together en un puesto remunerado para fomentar las conversaciones de la comunidad como parte del proceso de Cville Plans Together.
- Los “Peer Engagers” desempeñan un papel en el fomento de las conversaciones entre pares sobre el proceso de Cville Plans Together.
- Las actividades varían dependiendo de las necesidades del proyecto, el tiempo de los eventos, y la comodidad de los participantes con varias actividades. Los ejemplos incluyen:
  - Distribución de información puerta a puerta y recogida de opiniones (posiblemente con encuestas)
  - Asistencia a eventos emergentes y recopilación de opiniones
  - Distribución de folletos (por correo electrónico y en persona)
  - Llamadas telefónicas a los residentes de la comunidad para informarles sobre el proceso y las formas de aportar su opinión
  - Ayudar a facilitar conversaciones en línea o por teléfono en pequeños grupos, o conversaciones en persona, según lo permitan las restricciones de recopilación del COVID

¿Interesado en ser un Peer Engager?

- Estamos buscando 3-4 compañeros adicionales para la reescritura de la zonificación.
- La tarifa actual es de 20 dólares por hora.
- Estamos buscando miembros de la comunidad que se sientan cómodos comprometiéndose con la gente tanto en su propio vecindario/ comunidad, así como con los vecindarios de toda la ciudad, tanto virtualmente como, cuando sea posible, en eventos en persona (siguiendo los protocolos de seguridad de COVID).
- Compromiso de tiempo
  - Unas pocas horas de visión general virtual y formación para poner al día a los nuevos Peer Engagers sobre nuestro proceso.
  - Alrededor de 3 días de 8 horas cada 2 o 3 meses (generalmente, en cada fase de participación comunitaria del proceso Cville Plans Together).
  - Reuniones de control de 30 minutos al menos 2 veces al mes.
  - Existe la posibilidad de que se dediquen horas adicionales a la difusión entre las fases de participación comunitaria, dependiendo del calendario de eventos comunitarios y de la disponibilidad e interés de los Peer Engagers.

Si estás interesado en apoyar la reescritura de la zonificación siendo un Peer Engager, por favor comparte tu información de contacto en esta estación.